

**TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ROMA**

**Procedura n. 638/2017**

**Fallimento “SVILUPPO 43”**

**Preg.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Caterina ODELLO**

**Curatore Fallimentare: Prof. Andrea GIORNETTI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**PREMESSA**

**RELAZIONE**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. DESCRIZIONE DEI BENI**
- 3. PROVENIENZA**
- 4. SITUAZIONE IPOTECARIA**
- 5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**
- 6. VALUTAZIONE**

## **PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Nicoletta Ciambrelli, con studio in Roma, via dei Giovi 53 - 00141, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, Sez. A, al n° 20013, ispezionati i luoghi, acquisita copia dei documenti catastali e degli atti autorizzativi comunali, assunte le necessarie informazioni, ha redatto la seguente relazione.

## **RELAZIONE**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti beni immobili costituiti da locali adibiti a magazzini e locali di deposito e lastrico solare, facenti parte di due fabbricati limitrofi siti nel Comune di Roma, in Via Sangemini n. 46 e Via Trionfale n. 7126, i quali sono ubicati all'interno di un unico comprensorio residenziale.

Gli immobili oggetto di perizia sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (codice H501) come segue:

1. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, scala E/F - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 49 - 14 mq - Rendita euro 117,13 (Allegato C)
2. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 7 - Lastrico solare - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 583. (Allegato C)
3. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, interno 2 scala B - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 584 - 9 mq - Rendita euro 49,17. (Allegato C)
4. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 20, scala G/H - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 46 - 16 mq - Rendita euro 114,86. (Allegato C)
5. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 9 scala A - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 518 - 8 mq - Rendita euro 36,88. (Allegato C)
6. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 12 scala A - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 524 - 8 mq - Rendita euro 36,88. (Allegato C)
7. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 8 scala B - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 560 - 7 mq - Rendita euro 43,02. (Allegato C)

### **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona nord-ovest del Comune di Roma, a nord della direttrice principale Via Trionfale, come evidenziato graficamente dalla documentazione fotografica allegata (Allegato A).

Il contesto urbano in cui si collocano gli immobili è a destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da tipologie edilizie a blocco e in linea e dalla presenza di alcuni edifici a blocco isolato, pertanto il tessuto urbano circostante risulta essere uniforme e gradevole.

L'edificio sito in Via Trionfale n. 7126 confina a nord-est con l'edificio sito in Via Sangemini n. 46, a nord-est con Via Mario Fani, a sud-ovest con Via Trionfale, a nord-ovest con il viale privato comune di accesso agli edifici. L'edificio sito in Via Sangemini n. 46 confina a nord-est con Via Sangemini, a nord-est con via Mario Fani, a sud-ovest con l'edificio sito in Via trionfale n. 7126 e a nord-ovest con il viale privato comune di accesso agli edifici.

Le palazzine dove sono collocati gli immobili in esame, sono costituite entrambe da un piano entrotterra, un piano terreno e sei piani in elevazione.

Gli edifici sono entrambi costituiti da 45 unità abitative.

La realizzazione del complesso residenziale risale agli anni 1961-1967 e l'edificio nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.

Gli immobili in esame sono posti al sesto piano e sono serviti da corpi scale interni condominiali attraverso i quali si accede direttamente ai lastrici solari condominiali.

Lo stato di conservazione degli immobili appare buono e non sono presenti evidenti segni di degrado.

La pavimentazione del lastrico solare è costituita da piastrelle in graniglia di colore chiaro e di medio formato, mentre nei locali sottotetto e soffitte non è presente rivestimento a terra ma solo pavimento in cemento. Le parti verticali intonacate e i parapetti presentano alcuni segni di ammaloramento dovuti a probabile umidità di risalita. I serramenti sono in ferro e legno.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili presentano pareti perimetrali in laterizio con muratura singola o a cassetta. La struttura degli edifici è in cemento armato composta da travi, pilastri e setti portanti.

### **3. PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti in proprietà di SVILUPPO 43 S.R.L. per la quota intera (1000/1000) in forza del seguente atto:

Atto di compravendita notaio Dott. Alberto Politi, in data 18 dicembre 2003, Repertorio n. 44700, Rogito n. 20298. (Allegato D)

### **4. SITUAZIONE IPOTECARIA**

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma con aggiornamento al 03.09.2018 risulta che le unità immobiliari sono colpite dai seguenti gravami:

1. Ipoteca legale di € 61.540.904,34, a favore di EQUITALIA SUD SPA, C.F. 11210661002, VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 stipulata il 18.12.2003, Repertorio n. 44700, Rogito n. 20298, iscritta il 05.09.2012 Registro Generale n. 89419 Registro Particolare n. 12350, quota capitale € 30.770.452,17

(Allegato E)

## **5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Gli edifici dove sono ubicati gli immobili oggetti di stima ricadono nella zona urbanistica così denominata:

TESSUTO T1 - CITTÀ CONSOLIDATA

Gli edifici sono stati costruiti in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato C - Via Trionfale n. 7126

- Licenza di costruzione n. 3178 del 14 dicembre 1961
- Licenza di variante n. 609/C del 07 novembre 1963
- Licenza di variante n. 1050 del 10 giugno 1966
- Certificato di abitabilità n. 27 del 14 gennaio 1967

Fabbricato D - Via Sangemini n. 46

- Licenza di costruzione n. 3179 del 14 dicembre 1961
- Licenza di variante n. 139/C del 18 marzo 1964
- Licenza di variante n. 1239 del 07 giugno 1966
- Certificato di abitabilità n. 28 del 14 gennaio 1967

Sono inoltre state presentate le seguenti domande in sanatoria:

- Protocollo n. 59991 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Trionfale n. 7126, scala A, piano servizi.
- Protocollo n. 60000 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Sangemini n.46, scala A, piano servizi.
- Protocollo n. 60013 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Sangemini n.46, scala B, piano servizi.
- Protocollo n. 59979 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Trionfale n. 7126, scala B, piano servizi.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato reale degli immobili.

## 6. VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di ubicazione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I).  
Valore medio O.M.I. = 3.300 €/mq
- Agenzie immobiliari operanti sulla piazza della zona in esame del Comune di Roma.  
Valore borsino immobiliare = 3.700 €/mq - Valore medio agenzie immobiliari = 3.300 €/mq

Si assume un valore medio di 3.433,00 €/mq (3.400,00 €/mq).

Per calcolare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- Per il lastrico solare si computerà il 35% della S.L.P.
- Per le soffitte ed i sottotetti si computerà il 35 % della S.L.P. fino ad un'altezza minima di 1,50 m

Per cui si ottiene:

1. Soffitta Via Trionfale n. 7126	6,10 mq x 35% = 2,13 mq
2. Lastrico solare Via Trionfale n. 7126	289 mq x 30% = 87,00 mq
3. Soffitta n. 2 Via Trionfale n. 7126	3,80 mq x 35% = 1,35 mq
4. Soffitta n. 20 Via Sangemini n. 46	6,10 mq x 35% = 2,13 mq
5. Soffitta n. 9 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq
6. Soffitta n. 12 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq
7. Soffitta n. 8 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq

In base ai valori correnti di mercato della zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, si considera un valore unitario di stima pari a:

- Lastrico solare: 3.400,00 €/mq
- Soffitte: 3.400,00 €/mq

per cui si ottiene il seguente giudizio di stima:

**STIMA SOFFITTA VIA TRIONFALE N. 7126**

2,13 mq x 3.400,00 €/mq = 7.242,00 €

**VALORE STIMATO**

**7.200,00 €**

**(diconsi euro settemiladuecento)**

**STIMA LASTRICO SOLARE VIA TRIONFALE N. 7126**

87,00 mq x 3.400,00 €/mq = 296.000 €

**VALORE STIMATO**

**296.000,00 €**

**(diconsi euro duecentonovantasei)**

**STIMA SOFFITTA N.2 VIA TRIONFALE N. 7126**

1,35 mq x 3.400,00 €/mq = 4.590,00 €

**VALORE STIMATO**

**4.600,00 €**

**(diconsi euro quattromilaseicento)**

**STIMA SOFFITTA N. 20 VIA SANGEMINI N. 46**

2,13 mq x 3.400,00 €/mq = 7.242,00 €

**VALORE STIMATO**

**7.200,00 €**

**(diconsi euro settemiladuecento)**

**STIMA SOFFITTA N. 9 VIA SANGEMINI N. 46**

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

**VALORE STIMATO**

**3.800,00 €**

**(diconsi euro tremilaottocento)**

**STIMA SOFFITTA N. 12 VIA SANGEMINI N. 46**

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

**VALORE STIMATO**

**3.800,00 €**

**(diconsi euro tremilaottocento)**

**STIMA SOFFITTA N. 8 VIA SANGEMINI N. 46**

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

**VALORE STIMATO**

**3.800,00 €**

**(diconsi euro tremilaottocento)**

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO**

**326.400,00 €**

**(diconsi euro trecentoventiseie quattrocento)**

In fede

Roma, 06.09.2018

il C.T.U.

Arch. Nicoletta Ciambrelli



Elenco allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica

Allegato B: Rilievo degli immobili

Allegato C: Planimetrie e Visure catastali

Allegato D: Atto di provenienza

Allegato E: Ispezioni ipotecaria



## ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1: Foto aerea - inquadramento dei fabbricati



Foto n. 2: Foto aerea - identificazione degli edifici



Foto n. 3: Vista da Via Sangemini



Figura n.4: Vista da Via Trionfale



Foto n.5: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto n.6: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto n.7: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto n.8: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto n.9: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto n.10: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto 11: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto 12: vista lastrico solare Via Trionfale n.7126



Foto 13: vista interno soffitta tipo

## **ALLEGATO B - RILIEVO DEGLI IMMOBILI**



VIA TRIONFALE N.7126

VIABILITA' PERTINENZIALE

VIA SANGEMINI N.46

VIA TRIONFALE

VIA SANGEMINI

VIABILITA' PERTINENZIALE

LASTRICO SOLARE

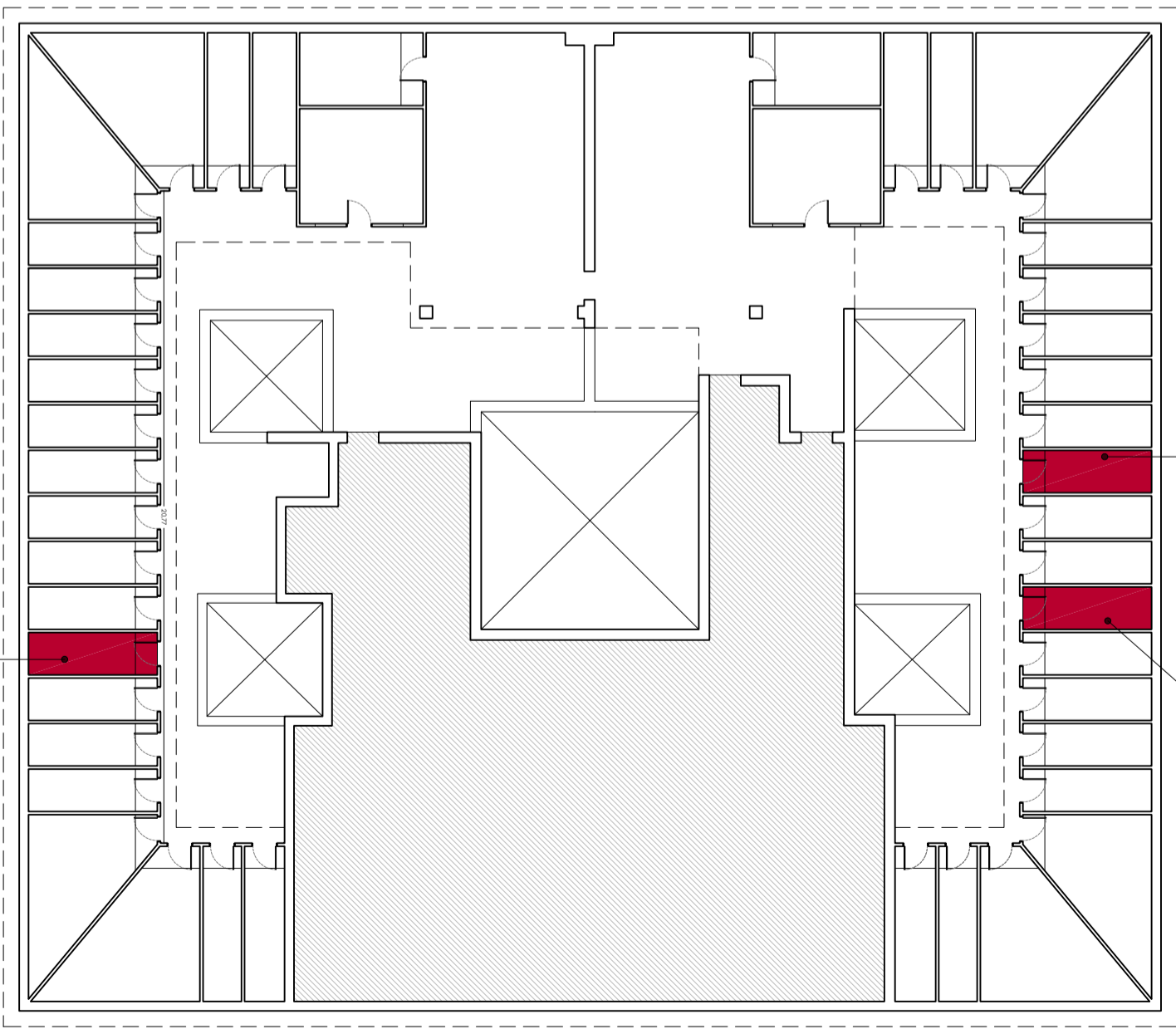
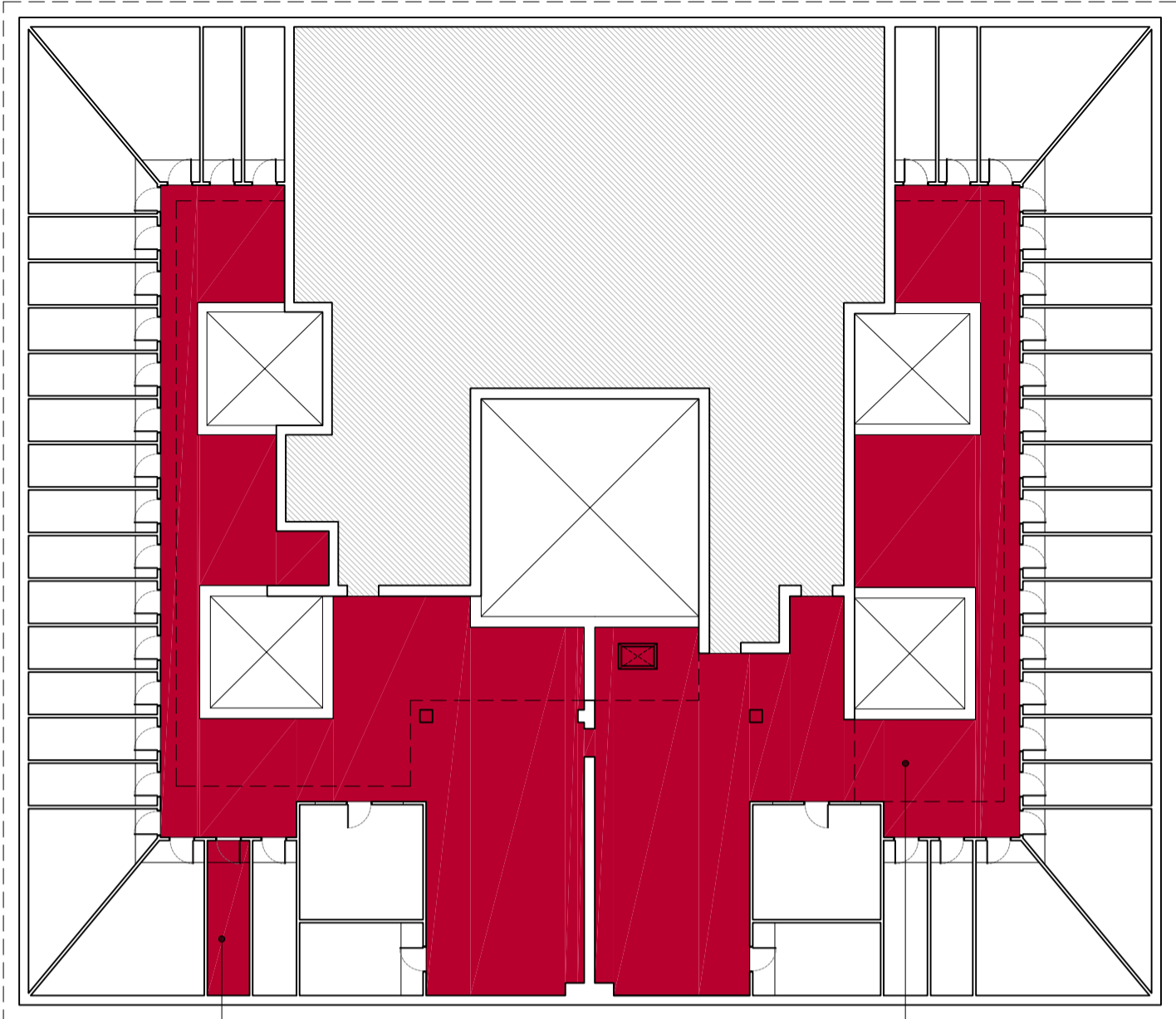
SOFITTA N. 2  
scdia B

SOFITTA N. 12  
scdia A

SOFITTA N. 9  
scdia A

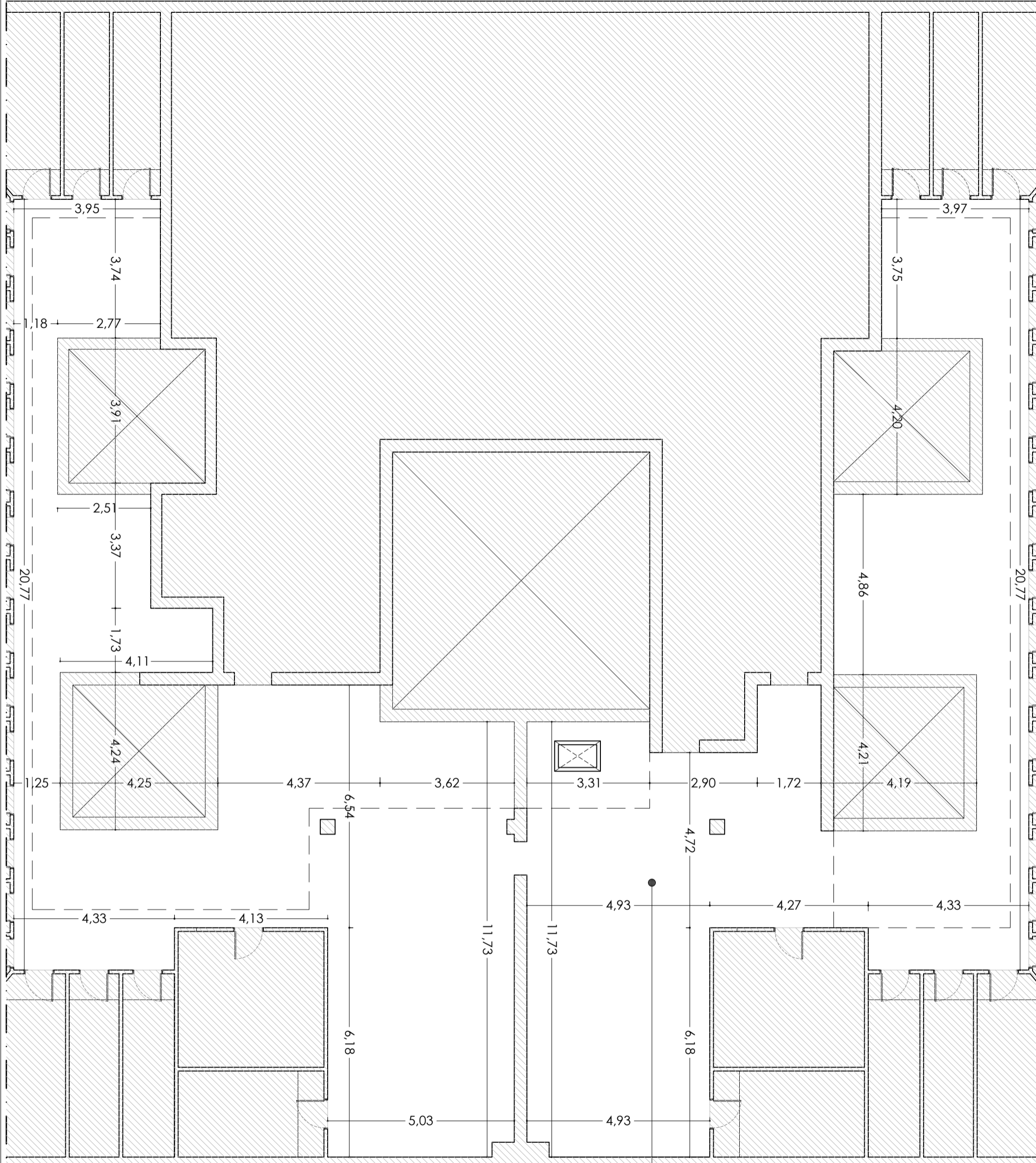
SOFITTA N. 8  
scdia B

VIA MARIO FANLI



VIA TRIONFALE

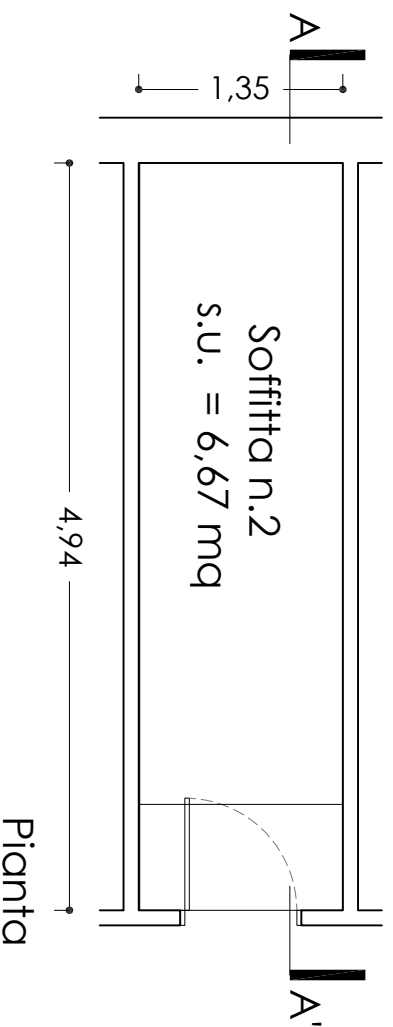
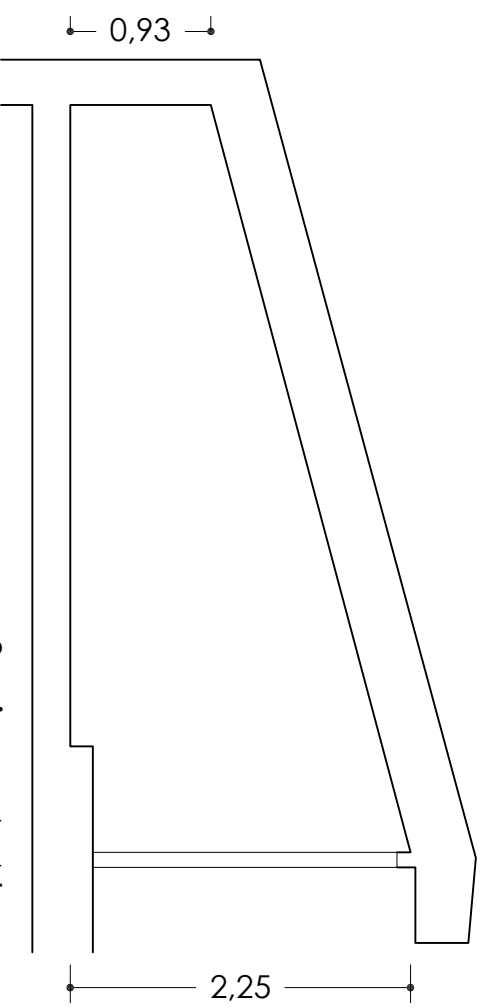
ALLEGATO B - VIA TRIONFALE N. 126 - PIANI PIANO VI - LASTRICO SOLARE - SCALA 1:100



VIABILITA' PERTINENZIALE

LASTRICO SOLARE  
S.U. 289 mq

ALLEGATO B  
VIA TRIONFALE N.7126  
SOFFITTA N. 2 - scala B - Piano VI  
Scala 1:50

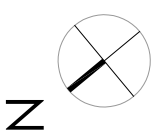
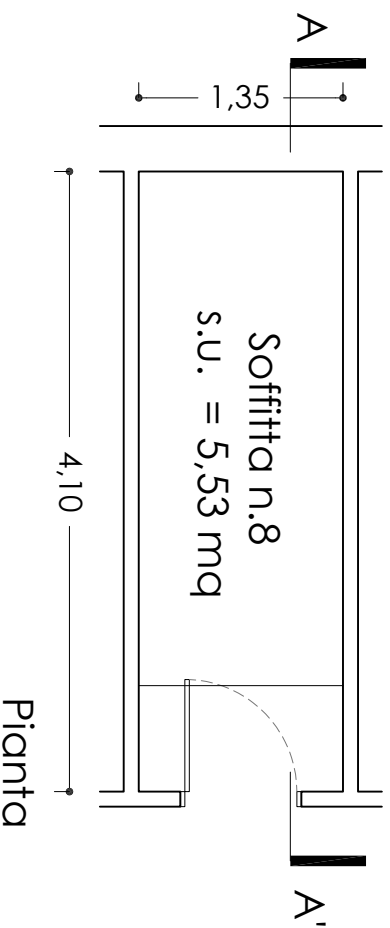
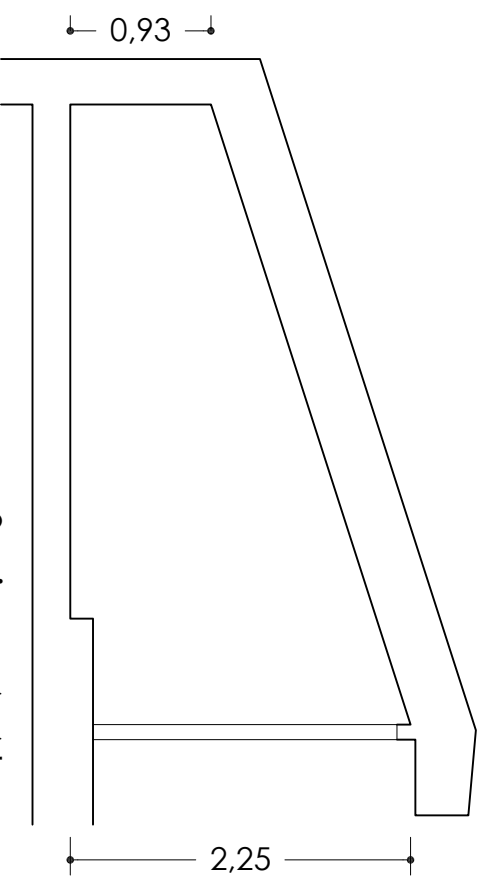


ALLEGATO B

VIA SANGEMINI N.46

SOFFITTA N.8 - scala B - Piano VI

Scala 1:50

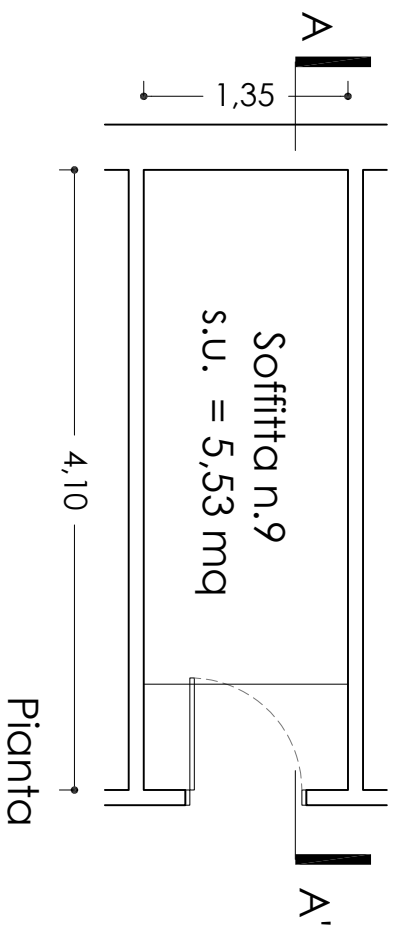
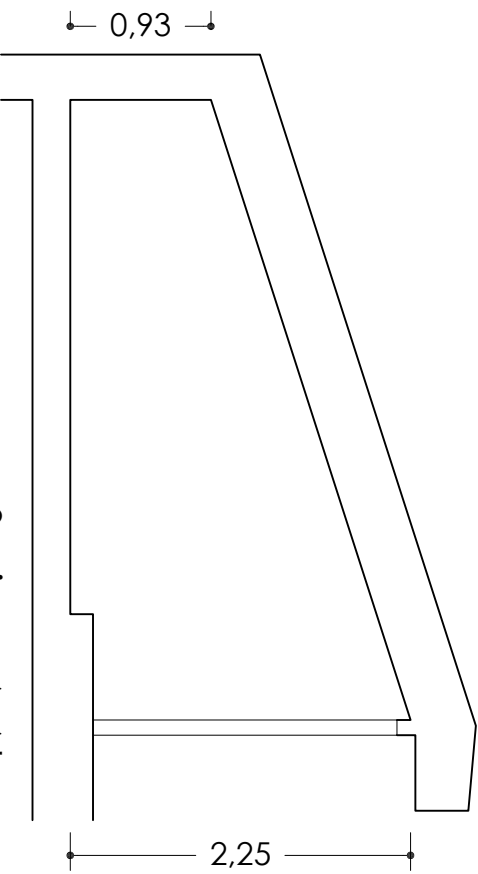


ALLEGATO B

VIA SANGEMINI N.46

SOFFITTA N.9 - scala A - Piano VI

Scala 1:50

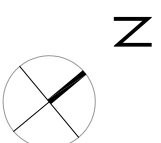
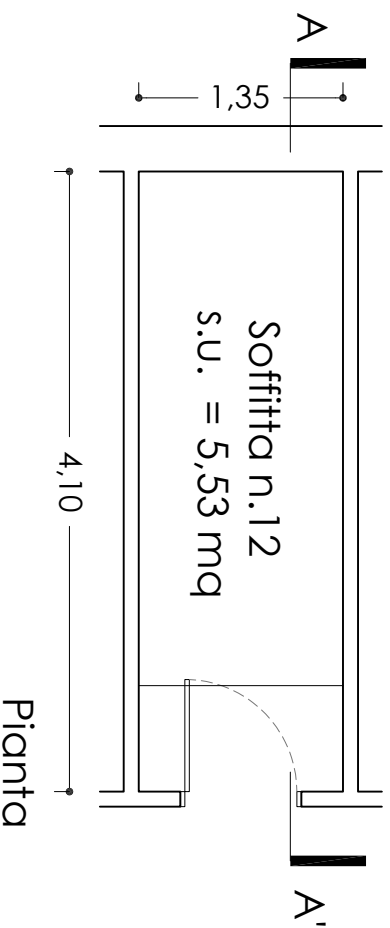
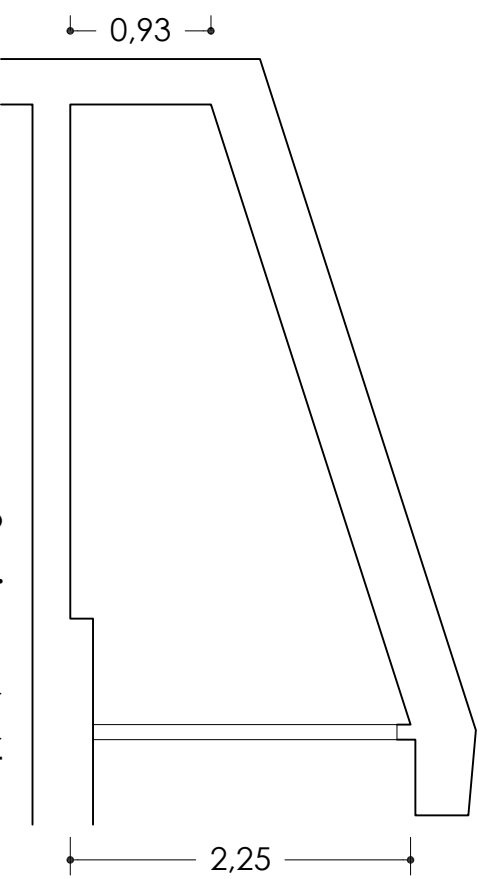


ALLEGATO B

VIA SANGEMINI N.46

SOFFITTA N.12 - scala A - Piano VI

Scala 1:50

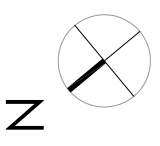
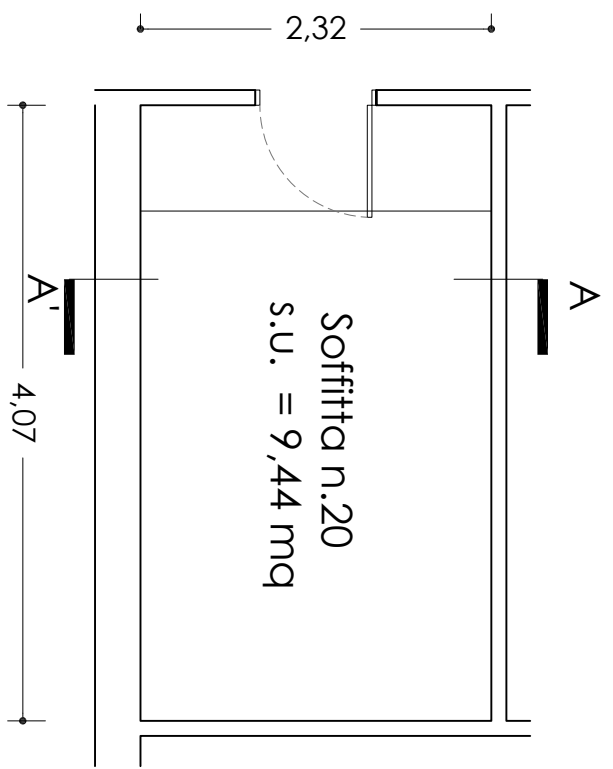
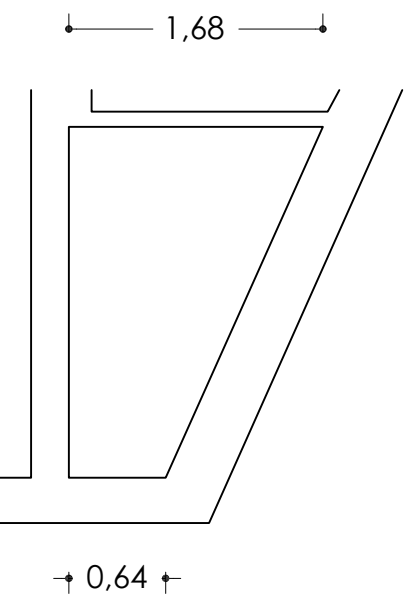


ALLEGATO B

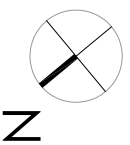
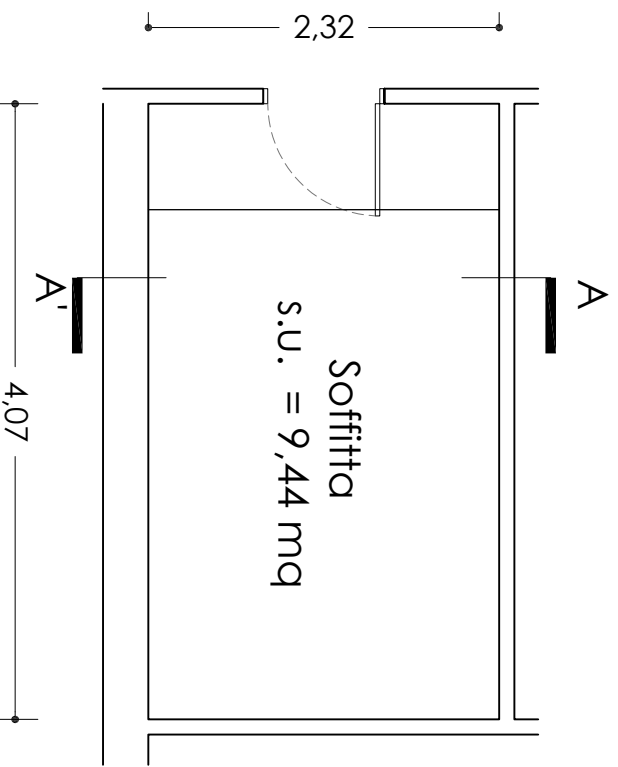
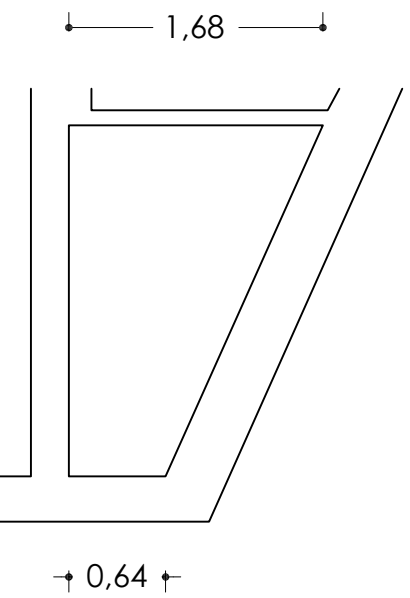
VIA SANGEMINI N.46

SOFFITTA N.20 - Piano VI

Scala 1:50



ALLEGATO B  
VIA TRIONFALE N.7126  
SOFFITTA - Piano VI  
Scala 1:50





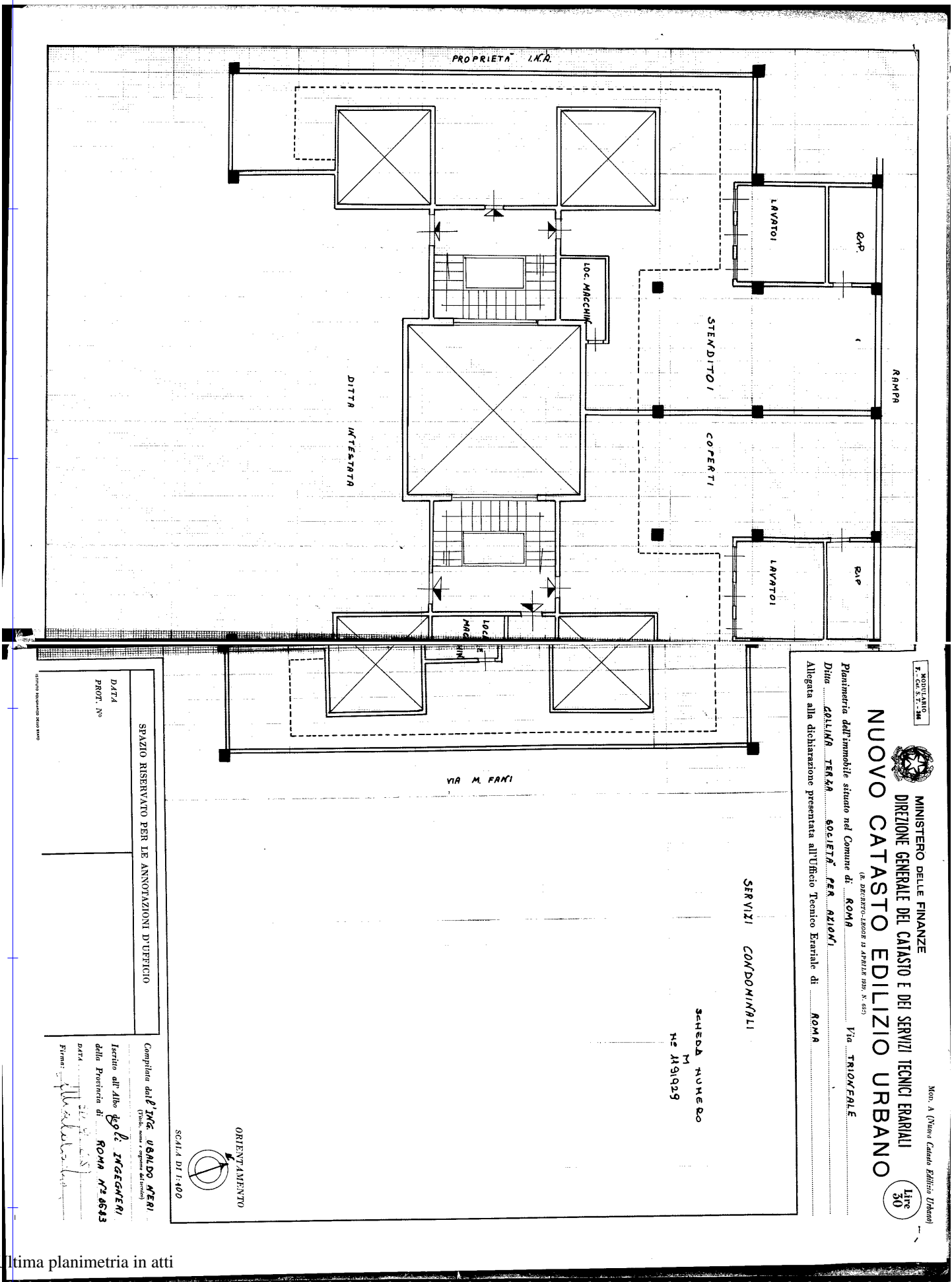
**ALLEGATO C - PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**



3-Set-2018 16:54:34  
Prot. n. T219342/2018

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 389.000 x 277.000 metri

Comune: ROMA/A  
Foglio: 386 SW



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETI: LEGGE 11 APRILE 1968, N. 663)  
Via TRIONFALE

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA  
Data COLLETTA TERZA SOCIETA' PER AZIONI  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

MODULINO  
1 - Ed. 5.7.1968

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

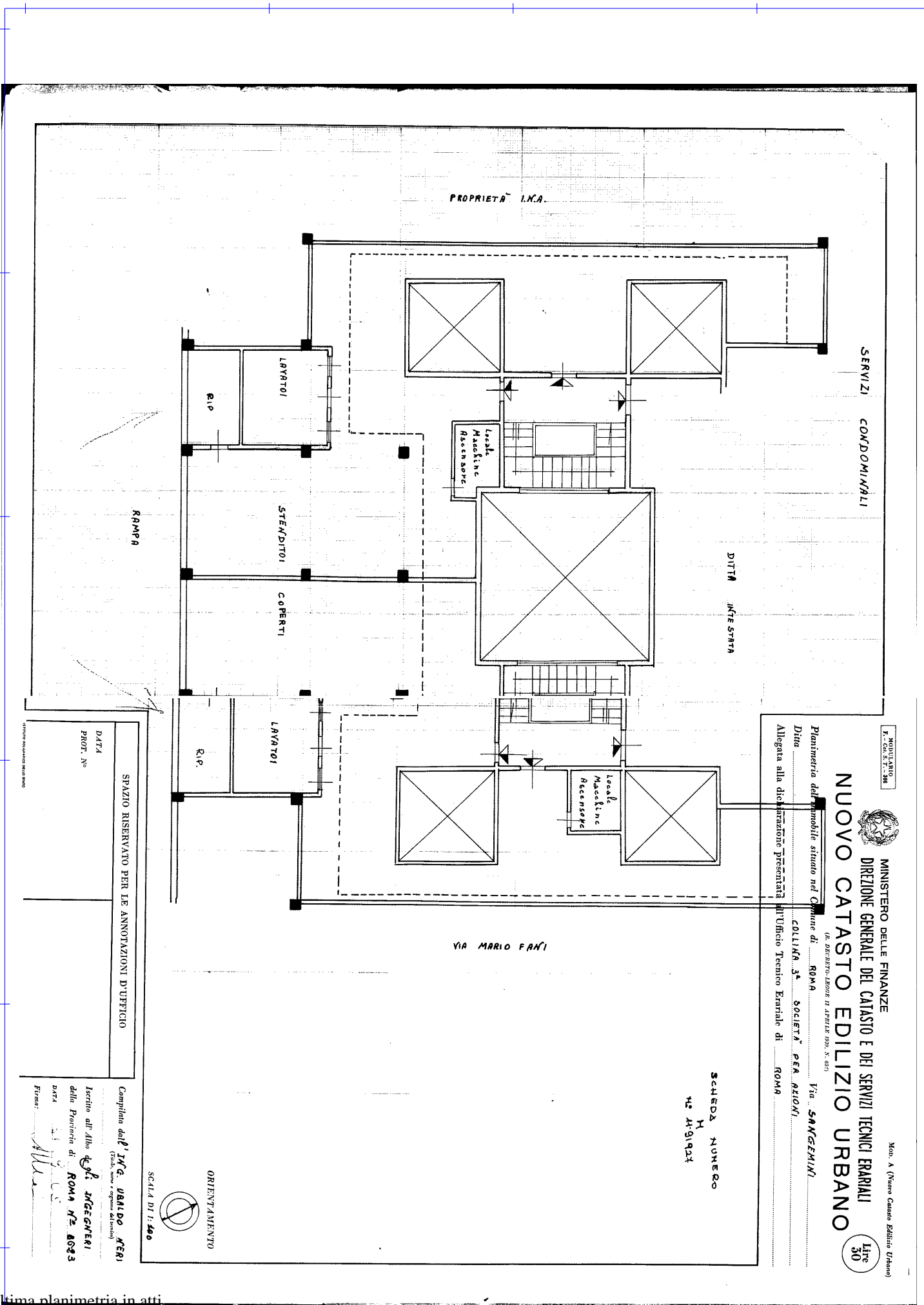
Lite  
30

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROV. N°

Completata dal **ING. USALDO NERI**  
(Titolare, iscritto al registro del Catasto)  
Iscritto all'Albo **GOI. INGEGNERI**  
della Provincia di **ROMA N° 86343**  
DATA  
Firma: *U. Neri*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 386 - Particella: 430 - Subalterno: 49 >  
VIA TRIONFALE piano: 6 scala: EF;



SERVIZI CONDOMINIALI

DITTA INFRE STRATA

PROPRIETA' I.R.C.A.

VIA MARIO FANI

MONITARIO  
I. 2001/1986



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 30

(D. decreto-legge n. 471/1980, n. 68)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA  
Ditta: COLLINA 3A SOCIETA' PER AZIONI Via SANGEMINI  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di ROMA

SCHEDE NUMERO  
H  
4191921

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dall'ING. UMBIDO MERI  
(Titolare, autore e redattore dell'atto)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di ROMA N° 4623

Firma:



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 386 - Particella: 746 - Subalterno: 46 >  
VIA SANGEMINI piano: 6 interno: 20 scala: GH;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0416599 del 31/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Trionfale

civ. 7126

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 386

Particella: 430

Subalterno: 584

Compilata da:

Catucci Claudio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Roma

N. 3699

Scheda n. 1

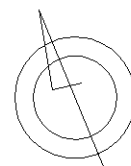
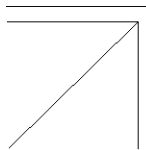
Scala 1:100

PIANO 6 SC. B

SOFFITTA NR. 2

h = 2,25 m

NR. 1



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0373101del 14/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Sangemini

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 386

Particella: 429

Subalterno: 518

Compilata da:  
Catucci Claudio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 3699

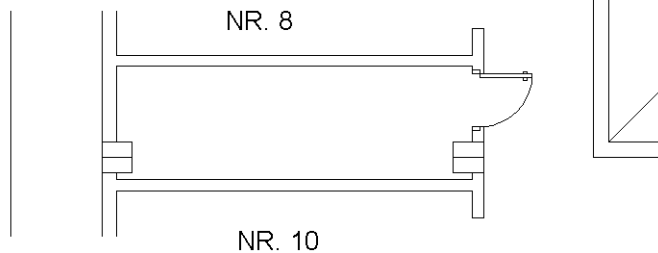
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO 6 SC. A

SOFFITTA NR. 9

h = 2,25 m



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0373189 del 14/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Sangemini

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 386

Particella: 429

Subalterno: 524

Compilata da:  
Catucci Claudio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 3699

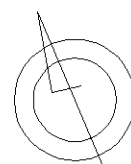
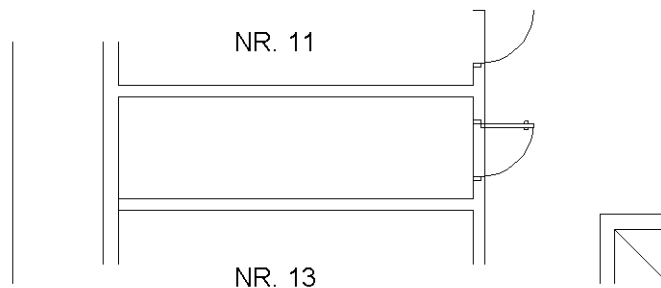
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO 6 SC. A

SOFFITTA NR. 12

h = 2,25 m



Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2018 - n. T201174 - Richiedente: CMBNLT83C42H501F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 386 - Particella: 746 - Subalterno: 524 >  
VIA SANGEMINI n. 46 piano: 6 interno: 12 scala: A;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0373625 del 14/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Sangemini

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 386

Particella: 429

Subalterno: 560

Compilata da:  
Catucci Claudio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 3699

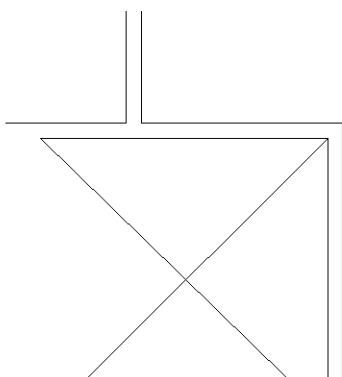
Scheda n. 1

Scala 1:100

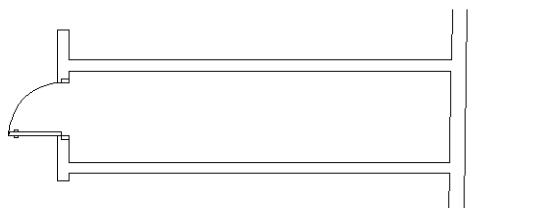
PIANO 6 SC. B

SOFFITTA NR. 8

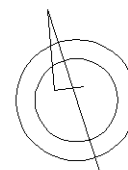
h = 2,25 m



NR. 7



NR. 9



Ultima planimetria in atti



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 386 Particella: 430 Sub.: 583</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>386</b>	<b>430</b>	<b>583</b>			<b>lastrico solare</b>		<b>82 m<sup>2</sup></b>			(ALTRE) del 14/05/2004 protocollo n. RM0372178 in atti dal 14/05/2004 UNITA SFUGGITA ALL' ACCERTAMENTO (n. 4261.1/2004)
<b>Indirizzo</b>		VIA TRIONFALE n. 7126 piano: 7;										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO 43 S.R.L. con sede in ROMA	03711590269*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		(ALTRE) del 14/05/2004 protocollo n. RM0372178 in atti dal 14/05/2004 Registrazione: UNITA SFUGGITA ALL' ACCERTAMENTO (n. 4261.1/2004)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 386 Particella: 430 Sub.: 584</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		386	430	584	4		C/2	6	8 m <sup>2</sup>	Totale: 9 m <sup>2</sup>	Euro 49,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA TRIONFALE n. 7126 piano: 6 interno: 2 scala: B;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO 43 S.R.L. con sede in ROMA	03711590269*	(1) Proprieta` per 1/1

**DATI DERIVANTI DA** (ALTRE) del 31/05/2004 protocollo n. RM0416599 in atti dal 31/05/2004 Registrazione: RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 4824.1/2004)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 386 Particella: 746 Sub.: 518</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		386	746	518	4		C/2	6	6 m <sup>2</sup>	Totale: 8 m <sup>2</sup>	Euro 36,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA SANGEMINI n. 46 piano: 6 interno: 9 scala: A;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO 43 S.R.L. con sede in ROMA	03711590269*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 386 Particella: 746 Sub.: 524</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>386</b>	<b>746</b>	<b>524</b>	<b>4</b>		<b>C/2</b>	<b>6</b>	<b>6 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 8 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 36,88</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA SANGEMINI n. 46 piano: 6 interno: 12 scala: A;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO 43 S.R.L. con sede in ROMA	03711590269*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 386 Particella: 746 Sub.: 560</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>386</b>	<b>746</b>	<b>560</b>	<b>4</b>		<b>C/2</b>	<b>6</b>	<b>7 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 7 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA SANGEMINI n. 46 piano: 6 interno: 8 scala: B;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO 43 S.R.L. con sede in ROMA	03711590269*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO D - ATTO DI PROVENIENZA**

IMPOSTA BOLLO VIRTUALE  
AUTORIZZ. INT. FIN. ROMA  
N. 16441/93 DEL 23.12.1993

C - TRIONFALE

REPERTORIO N. 44700

ROGITO N. 20298

**VENDITA**

Repubblica Italiana

L'anno duemilatre, il giorno diciotto del mese di dicembre, in Roma, nel mio Studio,

18 dicembre 2003

davanti a me

Dott. Alberto POLITI, Notaio in Roma, con Studio in Via Aniense n.8, iscritto nel Ruolo del Distretto di Roma,

sono presenti:

- **CAGLIATI Giuseppe**, nato a Benevento il 27 marzo 1961, residente a Roma, Via Gallia n.202, geometra, che interviene in nome e per conto della "SOCIETA' RECUPERO NAVIGLI S.r.l.", con sede in Milano (MI), Via Alessandro Manzoni n.43, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 10107020157, capitale sociale € 5.100.000,00 interamente versato, nella sua qualità di *Procuratore speciale*, nominato dall'Amministratore Unico, munito dei più ampi poteri per quanto appreso in forza di delibera dell'Assemblea dei Soci in data 16 dicembre 2003 con atto autenticato da me Notaio in data odierna, Rep.n.44698; la delibera assembleare del 16 dicembre 2003 in estratto autentico e la citata procura si allegano a questo atto sub "A" e "B";

- **SANTORO Salvatore**, nato a Frignano (CE) il 13 gennaio 1951, domiciliato per la carica ove appresso, geometra, che interviene in nome e per conto della "SVILUPPO 43 S.r.l.", con sede in Roma (RM), Via Barberini n.11, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03711590269, capitale sociale € 10.000,00 interamente versato, nella sua qualità di *Amministratore Unico*, munito dei più ampi poteri per quanto appreso in forza dello Statuto sociale e della delibera dell'Assemblea dei Soci in data 1° dicembre 2003 che, in estratto autentico, si allega sub "C".

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti che rinunciano concordemente all'assistenza dei testimoni e stipulano questo contratto.

**Articolo 1**

**IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

La "SOCIETA' RECUPERO NAVIGLI S.r.l." vende in blocco alla "SVILUPPO 43 S.r.l.", che compra, due interi fabbricati da cielo a sottosuolo ubicati in un più ampio comprensorio in Roma, Via Sangemini n.46 e Via Trionfale n.7126, adibiti a civili abitazioni con negozi e autorimessa/officina, entrambi composti da un piano entrotterra, un piano terreno e sei piani in elevazione.

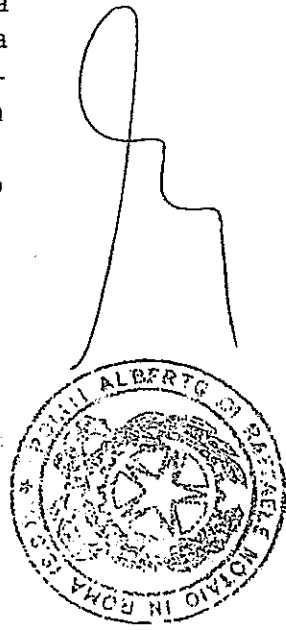
L'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati è distinta in Catasto al foglio 386, particelle 429 (area di sedime del fabbricato di Via Sangemini n.46), 430 (area di sedime del fabbricato di Via Trionfale n.7126), 439 e 745 (quest'ultima particella costituente cortile, aiuole e camminamenti pedonali di collegamento tra Via Sangemini e Via Trionfale, in comune con proprietà di terzi).

Il tutto è confinante con Via Sangemini, Via Fani, Via Trionfale e altra proprietà di terzi distinta con le particelle 497 e 498.

Le porzioni che compongono il fabbricato di Via Sangemini n.46 sono censite al Catasto Fabbricati al foglio 386, particella 429 subalterni:

- 1, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita

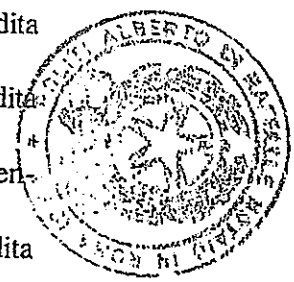
9-1-04  
11-39



- catastale euro 632,66;
- 2, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita catastale euro 813,42;
  - 3, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale euro 1.446,08;
  - 4, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita catastale euro 1.265,32;
  - 5, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9, rendita catastale euro 1.905,73;
  - 6, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 7, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 8, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 9, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9, rendita catastale euro 1.905,73;
  - 10, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 11, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 12, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 13, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9, rendita catastale euro 1.905,73;
  - 14, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 15, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 16, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 17, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9, rendita catastale euro 1.905,73;
  - 18, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 19, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 20, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 21, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9, rendita catastale euro 1.905,73;
  - 22, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 23, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 24, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 25, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita



- catastale euro 1.058,74;
- 26, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale euro 1.446,08;
  - 27, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 903,80;
  - 28, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale euro 632,66;
  - 29, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 8,5, rendita catastale euro 1.536,46;
  - 30, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;
  - 31, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 32, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, rendita catastale euro 1.799,85;
  - 33, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;
  - 34, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 35, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;
  - 36, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;
  - 37, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 38, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;
  - 39, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;
  - 40, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 41, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;
  - 42, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;
  - 43, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 44, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;
  - 45, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 46, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 7, mq 16, rendita catastale euro 114,86;
  - 501, Via Sangemini, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, mq 1.105, rendita catastale euro 4.964,96.



Le porzioni che compongono il fabbricato di Via Trionfale n.7126 sono censite al Catasto Fabbricati al Foglio 386, particella 430, subalterni:

- 2, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 4, mq 30, rendita

- catastale euro 946,67;
- 4, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 3, mq 48, rendita catastale euro 1.301,47;
  - 5, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 3, mq 24, rendita catastale euro 650,74;
  - 6, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale euro 632,66;
  - 7, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 8,5, rendita catastale euro 1.536,46;
  - 9, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, rendita catastale euro 2.011,60;
  - 10, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 11, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 12, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, rendita catastale euro 1.376,36;
  - 13, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, rendita catastale euro 2.011,60;
  - 14, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 15, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 16, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 17, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, rendita catastale euro 2.011,60;
  - 18, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 19, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 20, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 21, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, rendita catastale euro 2.011,60;
  - 22, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 23, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 24, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.482,23;
  - 25, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, rendita catastale euro 2.011,60;
  - 26, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;
  - 27, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 952,86;
  - 28, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita

catastale euro 1.482,23;

- 29, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 1.058,74;

- 30, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale euro 723,04;

- 31, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 994,18;

- 32, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale euro 1.446,08;

- 33, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;

- 34, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;

- 35, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;

- 36, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;

- 37, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;

- 38, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;

- 39, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;

- 40, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;

- 41, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;

- 42, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;

- 43, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;

- 44, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;

- 45, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.270,48;

- 46, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita catastale euro 1.588,10;

- 47, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 8, rendita catastale euro 1.693,98;

- 48, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 1.058,74;

- 49, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 8, mq 14, rendita catastale euro 117,13;

- 50, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, mq 1.128, rendita catastale euro 5.068,31;

- 51, Via Trionfale, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 4, mq 160, rendita catastale euro 5.048,88.



## PREZZO

Il prezzo della vendita è stato convenuto fra le parti in € 20.500.000,00 (euro ventimilionicinquecentomila e zero centesimi).

Di tale prezzo, l'importo di € 18.850.000,00 (euro diciottomilioniottoctocinquantamila e zero centesimi) si riferisce alle porzioni dei fabbricati in contratto ad uso abitativo ed è soggetto ad I.V.A. del 10% e l'importo di € 1.650.000,00 (unmilione seicentocinquantamila euro e zero centesimi) si riferisce alle porzioni di fabbricato non ad uso abitativo ed è soggetto ad I.V.A. del 20%.

Il prezzo indicato non sarà suscettibile di indicizzazione e/o di revisione e rimarrà fisso in ogni caso, anche in via di alea e sorte, avendo di ciò le parti tenuto conto nella determinazione dello stesso.

La Società venditrice dichiara di aver ricevuto l'intero prezzo dalla Società acquirente, ne rilascia quietanza, rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Direttore dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma da ogni responsabilità al riguardo.

## Articolo 3

### TITOLI DI PROVENIENZA

A) Oltre il ventennio, dei fabbricati in contratto, era proprietaria la Società "Le Assicurazioni d'Italia - Società per Azioni di Assicurazioni e Riassicurazioni" in forza di atto a rogito del Notaio Garibaldi Talani di Roma in data 31 gennaio 1968 Rep.n.45720/15054, trascritto a Roma il 1° febbraio 1968 al nn.11152/7374;

B) in data 3 dicembre 1981, giusta verbale ricevuto dal Notaio Generoso Palermo di Roma, Rep.n.15876/2417 l'Assemblea straordinaria della suddetta Società ha modificato la denominazione sociale in "ASSITALIA - Le Assicurazioni d'Italia S.p.A.";

C) con atto a rogito del Notaio Tesco Strolli Mendaro di Roma in data 23 dicembre 2002 Rep.n.646919/29374, trascritto a Roma in data 7 gennaio 2003 ai nn.762/565, la "ASSITALIA - Le Assicurazioni d'Italia S.p.A.", ha venduto i fabbricati in contratto alla "INITIUM S.r.l.", con sede in Roma;

D) con atto a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano in data 7 agosto 2003 Rep.n.287651/61850, trascritto a Roma il 9 agosto 2003 al n.75713/50101, la "INITIUM S.r.l." ha venduto i fabbricati medesimi alla "SOCIETA' RECUPERO NAVIGLI S.r.l.", con sede in Milano, attuale proprietaria.

## Articolo 4

### PROPRIETA', LIBERTA' E DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

La Società venditrice dichiara che i fabbricati in contratto sono di sua piena proprietà e disponibilità in forza dei titoli citati all'articolo 3 e che essi sono liberi da oneri, vincoli, diritti o pretese di terzi, litispendenze, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Roma il 7 gennaio 2003 ai nn.765/120 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., frazionata con atto a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano in data 7 agosto 2003 Rep.n.287647/61848, gravante solo formalmente i fabbricati in contratto essendo stato prestato il consenso alla sua cancellazione dai fabbricati stessi con atto a rogito del Notaio Giuliano Salvini di Milano in data 16 dicembre 2003 Rep.n.141529/21809.

La Società venditrice presta garanzia per l'evizione e le molestie; presta al-

I  
(  
F  
S  
V  
M  
(  
R  
9  
V  
M  
(  
tr  
R  
9  
V  
M  
(  
tr

00,00  
ocen-  
ati in  
di €  
iferi-  
del  
me e  
ti te-  
cietà  
Di-  
oma  
ietà  
ra-  
31  
3 al  
oso  
atta  
cu-  
23  
aio  
ha  
sto  
al  
la  
o-  
ta  
i-  
i-  
a  
ii  
i-  
i  
e  
i  
.  
.

trasi garanzia per la conformità alle disposizioni legislative in materia vigenti dell'impianto elettrico e di quello relativo al servizio di riscaldamento.

### Articolo 5

#### D.P.R. 7 GIUGNO 2001 N.380

Ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, il signor Giuseppe Cagiati, sotto la sua personale responsabilità, dichiara che:

a) le opere relative alla costruzione dei fabbricati in contratto sono state iniziate in data anteriore al 17 marzo 1985 in forza di:

Fabbricato "C": **TRIONFALE**

Licenza di costruzione n.3178 del 14 dicembre 1961 ✕

Licenza di variante n.609/C del 07 novembre 1963 ✕

Licenza di variante n.1050 del 10 giugno 1966 ✕

Certificato di abitabilità n.27 del 14 gennaio 1967 ✕

Fabbricato "D":

Licenza di costruzione n.3179 del 14 dicembre 1961

Licenza di variante n.139/C del 18 marzo 1964

Licenza di variante n.1239 del 07 giugno 1966

Certificato di abitabilità n.28 del 14 gennaio 1967.

b) i fabbricati medesimi non sono mai stati oggetto dei provvedimenti sanzionatori previsti dall'art.41 della Legge 28 febbraio 1985 n.47;

c) il Comune di Roma ha rilasciato le concessioni in sanatoria qui di seguito indicate, relative ad alcune unità facenti parte dei fabbricati in contratto:

#### Protocollo n. 65762 del 28 marzo 1986

**Via Sangemini n.46, Piano S1, Ufficio**

Mod.47/85D, prog. 0252815203/1

(realizzazione di ufficio al piano S1 -autorimessa per mq. 52,00)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 149964 del 16 dicembre 1998

**Via Sangemini n.46, Piano Terra, Abitazione portiere**

Mod.47/85C, prog. 0252815203/6

(modifiche interne con difformità rispetto all'art.41 del R.E.)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122915 del 9 luglio 1998

**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano Terra, int.2 Abitazione**

Mod.47/85A, prog. 0252815203/1

(ampliamento con chiusura di porzione di chiostrina per mq.3,70)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122885 del 9 luglio 1998

**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano 1°, int.7, Abitazione**

Mod.47/85C, prog. 0252815203/1

(accorpamento di porzione di appartamento confinante per mq.7,70, in contrasto con art.31 R.E.)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122903 del 9 luglio 1998

**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano 2°, int.11, Abitazione**

Mod.47/85C, prog. 0252815203/2

(accorpamento di porzione di appartamento confinante per mq.7,70, in contrasto con art.31 R.E.)



Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122905 del 9 luglio 1998  
**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano 3°, int.15, Abitazione**  
 Mod.47/85C, prog. 0252815203/3  
 (accorpamento di porzione di appartamento confinante per mq.7,70, in contrasto con art.31 R.E.)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122908 del 9 luglio 1998  
**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano 4°, int.19, Abitazione**  
 Mod.47/85C, prog. 0252815203/4  
 (accorpamento di porzione di appartamento confinante per mq.7,70, in contrasto con art.31 R.E.)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122911 del 9 luglio 1998  
**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano 5°, int.23, Abitazione**  
 Mod.47/85C, prog. 0252815203/5  
 (accorpamento di porzione di appartamento confinante per mq.7,70, in contrasto con art.31 R.E.)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122932 del 9 luglio 1998  
**Via Sangemini n.46, Sc.G, Piano 6°, int.24, Abitazione**  
 Mod.47/85A, prog. 0252815203/2  
 (Privatizzazione di spazi comuni costituiti da cantine e terrazza per costituzione di appartamento per mq.76,00. di residenziale e mq. 32,80 di non residenziale)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122887 del 9 luglio 1998  
**Via Sangemini n.46, Sc.H, Piano Terra, int.1, Abitazione**  
 Mod.47/85A, prog. 0252815203/3  
 (aumento di superficie mediante parziale accorpamento di chiostina per mq.4,20)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122889 del 9 luglio 1998  
**Via Sangemini n.46, Sc.H, Piano 6°, int.20, Abitazione**  
 Mod.47/85A, prog. 0252815203/4  
 (Privatizzazione di spazi comuni costituiti da cantine e terrazza per costituzione di appartamento per mq.76,20)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 122898 del 9 luglio 1998

**Protocollo n. 65810 del 28 marzo 1986**

**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano Terra, int.2, Abitazione**  
 Mod.47/85A, prog. 0306435205/1  
 (aumento di superficie mediante parziale accorpamento di chiostrina per mq.4,20)

Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 75468 del 4 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano 1°, int.6, Abitazione**  
 Mod.47/85C, prog. 0306435205/1  
 (accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)

R  
I  
V  
M  
(a  
R  
2:  
V  
M  
(a  
Ri  
11  
Vi  
M  
(ac  
Ril  
11  
Vi  
Mc  
(ac  
Ril  
11  
Via  
Mo  
(rez  
me)  
Ril  
4 d  
Via  
Mo  
(sc  
Ril  
4 d  
Via  
Mo  
(au  
mq  
Ril  
4 d  
Via  
Mo  
(ac  
Ril  
11  
Via  
Mc  
(ac  
Ril  
11

- 05 del Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 75168 del  
11 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano 2°, int.10, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/2  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)
- con- Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 159726 del  
08 del 23 febbraio 1999  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano 3°, int.14, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/3  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)
- con- Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77169 del  
11 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano 4°, int.18, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/4  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)
- 11 del Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77170 del  
con- 11 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano 5°, int.22, Abitazione**  
12 del Mod.47/85C, prog. 0306435205/5  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77172 del  
11 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano 6°, int.23, Abitazione**  
Mod.47/85A, prog. 0306435205/2  
(realizzazione al piano servizi su superfici ex stenditoio coperto di apparta-  
17 del mento per mq.60,70)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 75469 del  
4 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano s1, industriale-artigianale**  
1 per Mod.47/85D, prog. 0306435205/1  
(scorporo di superficie dall' autorimessa con cambio d'uso per mq.85,00)
- 19 del Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 75473 del  
4 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano Terra, int.1, Abitazione**  
Mod.47/85A, prog. 0306435205/3  
(aumento di superficie mediante parziale accorpamento di chiostrina per  
stitu mq.4,20)
- 08 del Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 75470 del  
4 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano terra, int.4, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/6  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)
- 1 per Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77173 del  
11 dicembre 1997  
**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano 1°, int.7, Abitazione**  
8 del Mod.47/85C, prog. 0306435205/7  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77174 del  
11 dicembre 1997



**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano 2°, int.10, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/8  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77175 del  
11 dicembre 1997

**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano 3°, int.13, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/9  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 77176 del  
11 dicembre 1997

**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano 3°, int.16, Abitazione**  
Mod.47/85C, prog. 0306435205/10  
(accorpamento di vano da appartamento confinante per mq.8,00)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 157994 del  
16 febbraio 1999

**Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano 4°, int.19, Abitazione**  
Mod.47/85A, prog. 0306435205/4  
(realizzazione al piano servizi su superfici ex stenditoio coperto di apparta-  
mento per mq.54,30 di residenziale e mq.32,20 di non residenziale)  
Rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria n. 75471 del  
4 dicembre 1997.

d) sono tuttora pendenti le domande di sanatoria qui di seguito indicate rela-  
tive ad alcune unità facenti parte dei fabbricati in contratto:

**Protocollo n. 194939 del 25 settembre 1986**

Pagamento cumulativo per tutto il protocollo.  
bollettino postale n.726 del 24 settembre 1986 presso l'ufficio postale di Ro-  
ma Succ. Roma 50 di L. 252.000

**Via Trionfale n.7110-7122, Negozio**  
Mod.47/85D, prog. 0395424206  
(Accorpamento di negozio con ufficio)

**N.B: Domanda presentata da inquilino**

**Via Trionfale n.7126, Sc.A, Piano servizi**  
protocollo n. 59991 del 1° marzo 1995  
(Trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq. 4,80)  
oblazione pagata con bollettino postale:  
n. 301 del 15 dicembre 1994 presso l'ufficio postale di Roma Succ. Roma 1  
di L. 519.000

**Via Sangemini n.46, Sc.A, Piano servizi**  
protocollo n. 60000 del 1° marzo 1995  
(Trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq. 4,80)  
oblazione pagata con bollettino postale:  
n. 299 del 15 dicembre 1994 presso l'ufficio postale di Roma Succ. Roma1 di  
L. 519.000

Contributo per oneri concessori pagato con bollettino postale:  
n. 929 del 28 aprile 1999 presso l'ufficio postale di Roma Succ. Roma1 di L.  
1.045.000

**Via Sangemini n.46, Sc.B, Piano servizi**  
protocollo n. 60013 del 1° marzo 1995  
(Trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq. 4,80)

ob  
n.  
L.  
Vi  
pro  
(T  
ob  
n.  
L.  
Co  
n.  
70  
e)  
ver  
liar  
rizi

tral  
qu  
ve,  
cat

a) l  
tier  
cor

ran  
zio  
altr  
del

b) l  
abi  
che  
ven  
- cl  
que  
Me  
reg  
- cl  
zior  
ferr  
veri  
con  
- cl  
inq  
- ch  
e) l



oblazione pagata con bollettino postale:

n. 300 del 15 dicembre 1994 presso l'ufficio postale di Roma Succ. Roma1 di L. 519.000

7175 del

Via Trionfale n.7126, Sc.B, Piano servizi

protocollo n. 59979 del 1° marzo 1995

(Trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq. 4,80)

oblazione pagata con bollettino postale:

n. 302 del 15 dicembre 1994 presso l'ufficio postale di Roma Succ. Roma1 di L. 519.000

7176 del

Contributo per oneri concessori pagato con bollettino postale:

n. 930 del 28 aprile 1999 presso l'ufficio postale di Roma Succ. Roma1 di L. 706.000;

7994 del

e) nei fabbricati in contratto non sono state compiute ulteriori opere o interventi di ristrutturazione edilizia che determinino modifiche di unità immobiliari, modifiche dei volumi e delle superfici per le quali siano richieste autorizzazioni e/o concessioni.

#### Articolo 6

#### POSSESSO

apparta-

L'immissione della Società acquirente nel possesso dei fabbricati in contratto, considerati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, è avvenuto oggi; dalla data odierna pertanto utili e oneri relativi ai fabbricati medesimi decorrono a profitto e a carico della Società acquirente.

'5471 del

cate rela-

In particolare:

le di Ro-

a) la Società acquirente subentra alla Società venditrice nel rapporto con i portieri degli immobili, signori Guido Coscia e Piero Marelli, assumendo ogni conseguente onere a decorrere dalla data odierna.

La Società acquirente procederà a svolgere tutte le pratiche che si renderanno necessarie nei confronti delle Amministrazioni interessate per il perfezionamento di tale subentro. La Società venditrice dichiara che non sussistono altri rapporti di lavoro subordinato comunque inerenti agli immobili oggetto della compravendita;

Roma 1

b) per quanto riguarda le unità concesse in locazione - tutte, a eccezione delle abitazioni dei portieri (sub.1 del n.429 e sub.6 del n.430) e delle seguenti unità che sono libere: sub.16, 17 e 44 del n.429 e sub.46 e 47 del n.430 - la Società venditrice dichiara:

Roma1 di

ma1 di L.

- che i relativi contratti sono in regola con l'imposta di registro, salvo solo quelli sottoscritti con i signori Giuliana Barbieri, Giovanni Cecere, Fiorella Mezzalana, Paolo Polsi e Enza Fustos, che devono conseguentemente essere regolarizzati a sue spese, ma a cura della Società acquirente;

- che i canoni di locazione - fatte salve le variazioni ISTAT - e i depositi cauzionali sono quelli risultanti dai contratti già trasmessi alla Società acquirente fermo il comune impegno della Società venditrice e della Società acquirente a verificare quanto prima eventuali difformità e ad operare ogni consequenziale conguaglio;

- che gli interessi sui depositi cauzionali sono stati regolarmente corrisposti agli inquilini fino al giorno 6 agosto 2003;

- che non sussistono contenziosi con gli inquilini;

c) la Società venditrice si obbliga a versare entro il 15 gennaio 2004 il rateo



dei canoni di locazione maturato fino alla data odierna, i depositi cauzionali e gli interessi sugli stessi maturati a far data dal 7 agosto 2003, le spettanze per fine rapporto dei due dipendenti. Quanto agli oneri necessari alla registrazione dei contratti di locazione con i signori Giuliana Barbieri, Giovanni Cecere, Fiorella Mezzalana, Paolo Polsi e Enza Fustos, registrazione alla quale si obbliga a provvedere la Società acquirente, gli stessi saranno rimessi a quest'ultima non appena la stessa provvederà a comunicare il relativo importo, fornendo prova documentale dell'avvenuto pagamento.

#### Articolo 7

#### SPESE

Le spese di questo atto e quelle dallo stesso conseguenti sono a totale carico della Società acquirente.

Questo atto è soggetto ad I.V.A.

A tale riguardo, il signor Giuseppe Cagiati, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt.46 e seguenti del citato D.P.R. n.445/2000, dichiara che la Società venditrice ha come oggetto principale l'attività di compravendita immobiliare.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Atto scritto da persona di mia fiducia su ventitre pagine di sei fogli e da me letto al comparente che, su mia richiesta, lo ha approvato.

F.to: Salvatore Santoro

F.to: Giuseppe Cagiati

F.to: Alberto POLITI - Notaio

Sede I

scritta

scritta

Capita

L'ann

pressc

Pietà

ordina

1.

Sono

ed il C

Dott. E

Assun

Geom

soci tu

del C

valida

funger

ed acc

Il Pres

prese

Immol

delibe

## **ALLEGATO E - ISPEZIONI IPOTECARIE**

**Ispezione telematica**

n. T 233909 del 03/09/2018

Inizio ispezione 03/09/2018 17:27:32

Richiedente CMBNLT

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 89419

Registro particolare n. 12350

Presentazione n. 17 del 05/09/2012

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ALTRO ATTO

Data 31/08/2012

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 312/9712

Codice fiscale 11210661002

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 30.770.452,17 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 61.540.904,34

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.

Codice fiscale 11210661002

Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 386 Particella 430 Subalterno 583

Natura F5 - LASTRICO SOLARE Consistenza -

**Immobile n. 2**

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 386 Particella 430 Subalterno 584

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 8 metri quadri

**Ispezione telematica**

n. T 233909 del 03/09/2018

Inizio ispezione 03/09/2018 17:27:32

Richiedente CMBNLT

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 89419

Registro particolare n. 12350

Presentazione n. 17 del 05/09/2012

**Immobile n. 3**

Comune H501 - ROMA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 386 Particella 430 Subalterno 49  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 14 metri quadri

**Immobile n. 4**

Comune H501 - ROMA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 386 Particella 746 Subalterno 518  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 6 metri quadri

**Immobile n. 5**

Comune H501 - ROMA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 386 Particella 746 Subalterno 524  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 6 metri quadri

**Immobile n. 6**

Comune H501 - ROMA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 386 Particella 746 Subalterno 560  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 7 metri quadri

**Immobile n. 7**

Comune H501 - ROMA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 386 Particella 746 Subalterno 46  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 16 metri quadri

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SUD S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 11210661002

Domicilio ipotecario eletto

VIA CRISTOFORO  
COLOMBO 271 - ROMA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Ispezione telematica**

n. T 233909 del 03/09/2018

Inizio ispezione 03/09/2018 17:27:32

Richiedente CMBNLT

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 89419

Registro particolare n. 12350

Presentazione n. 17 del 05/09/2012

---

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale SVILUPPO 43 S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 03711590269

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 9776201188000422000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 30042012 NUMERO DI RUOLO: 2451, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJC , TIPO UFFICIO: 3, DATA ESECUTORIETA: 10062010 NUMERO DI RUOLO: 3079, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJC , TIPO UFFICIO: 3, DATA ESECUTORIETA: 10082010 NUMERO DI RUOLO: 45, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJC , TIPO UFFICIO: 3, DATA ESECUTORIETA: 13122010 NUMERO DI RUOLO: 856, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TK3 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 17022011

**ALLEGATO F - REGOLAMENTO CONDOMINIALE VIA SANGEMINI N.46**

**ALLEGATO** <sup>uB4</sup>Repertorio n. 80066Raccolta n. 12883

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA  
A VIA SANGEMINI N° 46**

**Art.1**Costituzione del Condominio in Roma al Via Sangemini n° 46.

È costituito il Condominio che regola i rapporti tra i proprietari delle porzioni di immobili che costituiscono il complesso immobiliare sito in Roma al Via Sangemini n° 46 distinti in Catasto al foglio 386, particelle 429.

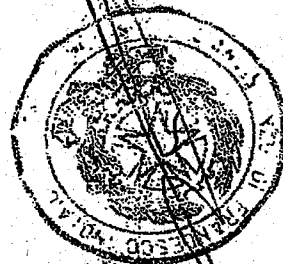
Per quanto non è stabilito nel presente regolamento, si applicano le norme di cui agli artt.1127/1139 C.C..

**Art.2**Descrizione ed uso degli immobili

Il complesso immobiliare disciplinato dal presente Regolamento, è sito in Roma a Via Sangemini n° 46 con accesso pedonale da Via Sangemini n° 46, è servito da 2 scale nell'ordine identificate con le lettere A e B, destinate a sole abitazioni, con relative pertinenze ed accessori, n°1 autorimessa sottostante la palazzina ed avente accesso carrabile dalla rampa che si diparte dai nn° civv. 15 della via MARIO FANI come è possibile identificare dalla planimetria generale allegata che peraltro ha un valore semplicemente indicativo, specie per quanto riguarda le misure.

Descrizione delle parti comuni**a) Parti comuni**

- Fondazioni, murature portanti, facciate esterne;
- Impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale)
- Impianto fognario acque meteoriche
- Impianti citofonici
- Impianti ascensore
- Impianti centralizzati antenna TV
- Impianti illuminazione aree comuni ed androne del palazzo
- Impianto acquedotto (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari)
- Impianto prese acqua nelle aree comuni e di innaffiamento automatico
- L'androne delle scale ed i vani scala;
- I vani ascensore;
- Tutti i cortili i camminamenti ed i corridoi ad eccezione di quelli indicati tra le parti private;



*[Handwritten signature]*





- l'impianto centralizzato di riscaldamento e le centrali, fino alle singole unità immobiliari ed altre parti private;
- le facciate del fabbricato;
- i locali per impianti ed attrezzature comuni posti ai vari piani;
- tutto quanto evidenziato in rosso nella planimetria generale del fabbricato allegata
- Costituiscono oggetto di uso comune a tutti i Condomini dei Condominii "Via Trionfale 7126", "Via Trionfale n.7130 - Via Sangemini n.42", "Via Sangemini 46":
- A) l'area interna al complesso immobiliare costituente distacco tra le rispettive palazzine dei 3 Condominii, delimitata da cancelli che permettono l'accesso delle vie Trionfale e Sangemini;
- B) il cancello d'ingresso.

Per la gestione ordinaria e straordinaria delle proprietà di cui ai precedenti punti A) e B), l'Amministratore del Condominio di Via Trionfale n. 7126 insieme agli Amministratori dei Condominii di "Via Trionfale n.7130 - Via Sangemini n.42" e "Via Sangemini n.46", sentito il parere delle relative Assemblee, definiranno quanto di propria competenza.

#### Art.3

La ripartizione di tutte le somme riscosse per le penali stabilite nel presente Regolamento, va effettuata tra tutti i Condomini (escluso il violatore) secondo i millesimi di cui alla tabella A1; la somma risultante dalla ripartizione a favore del violatore non sarà allo stesso accreditata bensì sarà ulteriormente ripartita ed accreditata ai Condomini non violatori.

#### Art.4

Gli impianti di illuminazione di tutte le aree di proprietà comune e degli androni dei palazzi dovranno essere regolamentati dall'Amministratore: l'accensione e lo spegnimento dello stesso dovrà avvenire sempre automaticamente con cellule crepuscolari che lo regolano ed escluso ogni intervento manuale; l'Amministratore è tenuto ad esigere una penale di €.100,00 (cento) a carico di colui che intervenisse manualmente (e per ogni illecito intervento). La penale è a favore del Condominio e verrà riscossa e ripartita come le precedenti.

#### Art.5

E' tassativamente vietato installare esternamente alle finestre tende di qualsiasi materiale e a protezione dal sole; è consentita la installazione nelle aree di uso e proprietà esclusiva di tende da sole purché di colore e tipo uniforme conformemente a quanto deciso dall'assemblea condominiale.

È tassativamente vietata l'installazione di antenne personali di ogni tipo: l'Amministratore è tenuto a curare la buona manutenzione delle antenne televisive centralizzate la cui spesa di installazione e manutenzione è



rispettivamente a carico dei Condomini dell'Edificio secondo i millesimi di cui alla Tabella A1.

E' tassativamente vietato installare esternamente alle finestre nelle aree di uso e proprietà esclusiva grate di sicurezza di qualsiasi tipologia o colore.

E' tassativamente vietato installare esternamente ai terrazzi e balconi di proprietà strutture fisse in legno, metallo ed altro materiale se non in accordo alle norme di attuazione comunali e relativi strumenti urbanistici e comunque contrariamente a quanto stabilito e deciso dall'assemblea condominiale.

E' tassativamente vietato circolare e sostare con automezzi, motocicli, motociclette o con qualsiasi mezzo sulle aree di proprietà comune: è tassativamente vietato ai singoli proprietari l'affitto temporaneo.

#### Art. 6

##### Assemblea

L'Organo deliberante del Condominio e l'Assemblea dei Condomini.

L'Assemblea dei Condomini deve essere convocata dall'Amministratore entro il 31 marzo di ogni anno per la resa del conto della gestione dell'anno precedente e le deliberazioni relative al bilancio di previsione dell'anno in corso, nonché per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza.

I Condomini possono farsi rappresentare nelle Assemblee da persona di loro fiducia con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Le deleghe alla stessa persona non possono essere più di tre.

#### Art. 7

##### Amministratore

L'Amministratore è l'organo esecutivo del Condominio; esso è nominato dall'Assemblea nei modi previsti dalla legge.

La Sviluppo 43 S.r.l. si riserva di nominare un Amministratore di sua fiducia per il primo anno a partire dalla costituzione del condominio.

L'amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art.1131 del Codice Civile. Egli cura la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni degli immobili soggetti a Condominio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'Assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge in materia di amministrazione di condomini.

In particolare spetta all'Amministratore predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso.

L'Amministratore deve:

1. convocare l'Assemblea ordinaria entro il 31 marzo di ogni anno, giusta quanto stabilito all'art.9;
2. eseguire le delibere assembleari entro 30 (trenta) giorni da ogni delibera;
3. curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
4. disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;

5. provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e la manutenzione ordinaria delle parti comuni;
6. riscuotere le quote dai vari Condomini e le penalità previste nel presente Regolamento;
7. compiere atti conservativi dei beni e dei diritti condominiali;
8. rappresentare in giudizio, per le sole parti comuni, il Condominio.

La legittimazione attiva del Condominio in persona dell'Amministratore può avvenire soltanto su disposizione dell'Assemblea dei Condomini e per le sole parti comuni.

Per l'attività svolta all'amministratore spetta un compenso mensile calcolato in misura adeguata all'importanza, complessità e difficoltà dell'incarico affidatogli, ripartito secondo i millesimi di proprietà - Tabella A e sarà deliberato di anno in anno dall'Assemblea.

L'Amministratore cura la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le Assemblee, l'amministrazione e la contabilità del Condominio e la conservazione di una copia del presente Regolamento.

È obbligato a rilasciare copia dei documenti condominiali ai Condomini solo che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti.

#### Art. 8

##### Durata dell'incarico

L'Amministratore dura in carica un anno. Egli decade nella prima Assemblea ordinaria successiva alla sua nomina e può essere confermato. Se durante l'anno, per qualsiasi causa, si rende vacante la carica, l'Amministratore uscente dovrà consegnare, entro trenta giorni al suo successore, o in mancanza ad un condomino designato dall'Assemblea, il rendiconto dall'inizio dell'esercizio al giorno della consegna, nonché il fondo cassa e tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso.

#### Art. 9

##### Esercizio condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° gennaio di ogni anno e termina il 31 dicembre.

Entro il mese di marzo di ciascun anno l'Amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

- il bilancio consuntivo dell'esercizio precedente;
- il bilancio preventivo dell'esercizio in corso.

#### Art. 10

##### Esecuzione dei lavori di manutenzione

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore sulla base di preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire.



*[Handwritten signature]*

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioramento ~~l'Amministratore,~~ al manifestarsi delle circostanze che ne giustificano l'esecuzione, dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea facendone deliberare anche il richiesto stanziamento, salvo quanto detto al precedente art.2.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestono carattere di urgenza, l'Amministratore dovrà provvedervi senza indugio convocando l'Assemblea al più presto per la ratifica.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità o che possono danneggiare persone o cose, così che, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizioni di enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano l'immediata esecuzione dei lavori.

#### Art.11

##### Forniture di utenze e servizi

L'Amministratore, per conto del Condominio, dovrà provvedere a tutte le operazioni necessarie ad assicurare l'ottenimento ed il pieno funzionamento delle utenze richieste e dei vari servizi di uso condominiale. Quindi dovrà provvedere a quanto necessario per la fornitura di acqua potabile e per uso irriguo; di energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni e per l'erogazione di forza motrice; nonché alla manutenzione degli impianti centralizzati TV. Gli impianti di riscaldamento sono centralizzati ripartiti in base alla tabella C.

In particolare per le utenze di acqua ed energia elettrica dovrà provvedere alla stipula dei contratti, al pagamento delle relative bollette dei consumi, alla ripartizione dei consumi fra i condomini in base alle apposite tabelle, ed alla riscossione delle quote dovute dai condomini.

#### Art.12

##### Pulizia - servizi particolari ed ausiliari

La gestione del servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati è curata dall'Amministratore il quale può, a suo giudizio e con criteri di convenienza, affidare il servizio:

- in appalto a ditte specializzate;
- a privati con contratto di locazione d'opera.

#### Art.13

##### Tabelle millesimali e ripartizioni delle spese

Ogni Condomino sopporterà in proprio le tasse, i canoni e tutti i gravami presenti e futuri che fossero imposti per qualsiasi titolo sulla parte dell'immobile di sua proprietà.

Delle tasse e di tutti i gravami applicati invece globalmente all'immobile verrà fatto il riparto in conformità a quanto segue:

Le spese di interesse generale quali:

- le assicurazioni del fabbricato;
  - l'assegno all'Amministratore;
  - le spese di imposte e tasse;
  - le spese di manutenzione straordinaria; (facciate, adduzione acqua potabile, impianto fognario ed acque meteoriche ove comuni all'intero fabbricato, dai singoli Condomini fino alla fognatura comunale o ai punti di attacco esterni all'area del fabbricato);
- saranno ripartite in proporzione alle quote di comproprietà di ogni singolo Condomino, espresse in millesimi e riportate nella prima colonna della tabella allegata (millesimi proprietà tabella A1).

Le spese di interesse generale quali:

- le spese di servizio portierato (senza alloggio);
- commercialista/consulente del lavoro è Mod. 770.
- l'illuminazione delle parti comuni, straordinarie relative alla sola zona del condominio residenziale;
- imposte e tasse sulle parti comuni del fabbricato;
- le spese per la manutenzione ordinaria delle cose comuni;
- le spese per il consumo dell'acqua potabile, di contributo per la fognatura, della spazzatura ed in genere per tutti i servizi comuni (con la sola eccezione per la gestione e manutenzione per il riscaldamento e ascensori) dovranno ripartirsi in proporzione ai millesimi spese di cui alla seconda colonna della tabella allegata tabella A2.

Le spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale e pareti che ne costituiscono il vano sono ripartite fra tutti i Condomini nei diversi piani a cui servono a norma dell'Art. 1124 C.C.

Le spese per le riparazioni dei soffitti, delle coperture saranno sopportate dai Condomini nei modi e nelle misure previste dal Codice Civile.

- Le spese per il funzionamento e la manutenzione ordinaria degli ascensori (compresa la forza motrice) saranno ripartite in base ai millesimi ascensore riportati nella terza colonna della tabella allegata tabella B.

Le spese relative alla manutenzione straordinaria e alle innovazioni saranno invece ripartite per una quota pari al 50% in base ai millesimi ascensore e per il restante 50% in base ai millesimi di comproprietà di ciascun Condomino.

I Condomini di ogni scala, serviti dall'ascensore, concorreranno separatamente alle spese di manutenzione e di esercizio di ogni singolo impianto.

• La spesa di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico e di sostituzione dei corpi illuminanti è a carico di tutti i Condomini secondo la ripartizione di cui alla tabella A2.

• La spesa di servizio di pulizia scale, androne vialetti interni e di tutte le parti comuni è a carico di tutti i Condomini secondo la ripartizione di cui alla tabella A2.

• Le spese relative alla manutenzione straordinaria, ordinaria, degli impianti di adduzione dell'acqua, dell'energia elettrica, di illuminazione, del telefono e



della TV, di pertinenza al residenziale, ove comuni all'edificio, saranno a carico di tutti i Condomini secondo i millesimi della tabella A1

•Le spese relative al riscaldamento, saranno ripartite secondo la tabella C.

#### Art.14

##### Assicurazione

Il fabbricato sarà assicurato ogni anno contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile verso terzi.

L'Amministratore curerà il pagamento dei premi della Compagnia Assicuratrice e la ripartizione delle spese fra i Condomini in base alla tabella "A1".

#### Art.15

##### Denuncia sinistri

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore nei termini prescritti fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli Condomini alla Società Assicuratrice.

#### Art.16

##### Liquidazione sinistri

Qualora la Compagnia Assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei suoi periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore potrà provvedere alla nomina di un tecnico il quale parteciperà eventualmente, in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Assemblea dei Condomini.

#### Art.17

##### Quote condominiali - Modalità di corresponsione

Ogni Condomino è obbligato a corrispondere quadrimestralmente, ed in via anticipata, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per il mantenimento del fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

I versamenti relativi debbono essere effettuati dai Condomini entro il 15 gennaio - 15 maggio - 15 settembre di ogni anno relativamente alla 1°/2° e 3° rata ordinaria, l'Amministratore emetterà relative bollette entro quindici giorni da ogni Assemblea.

#### Art.18

##### Mancato o ritardato pagamento delle quote

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, come dell'importo eventualmente dovuto a conguaglio, saranno dovuti gli interessi al Prime Rate ABI maggiorato di 6 punti.

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare azione giudiziaria nei confronti dei Condomini morosi e sospendere

agli stessi l'utilizzazione dei servizi comuni che fossero suscettibili di godimento separato.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del Condomino moroso.

A norma dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'Amministratore può ottenere a carico del Condomino moroso decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

#### Art.19

##### Trasferimento di proprietà delle unità immobiliari

In caso di alienazione delle unità immobiliari, l'alienante dovrà darne notizia all'Amministratore, rimanendo, in caso contrario, obbligato in solido all'acquirente fino alla data della detta comunicazione, al pagamento delle quote condominiali maturate.

Nella comunicazione dovranno essere forniti il nominativo e l'indirizzo esatto dell'avente causa, senza di che la comunicazione non ha effetto. In caso di successione mortis causa la comunicazione dovrà avvenire a cura dell'erede.

Il nuovo proprietario, a qualsiasi titolo, di una porzione immobiliare, è tenuto, in solido con il suo dante causa, al pagamento di tutte le quote condominiali non ancora pagate o richieste.

#### Art.20

##### Norme generali

Il Condomino è tenuto all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento e di ogni altra disposizione di legge vigente in materia di Condominio.

Deve di regola astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri Condomini. Deve inoltre rispettare la pulizia delle parti di uso comune ed osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza.

Ogni condomino deve usare i propri locali in modo da non arrecare danni o disturbi violando i patti condominiali e la legge.

#### Art.21

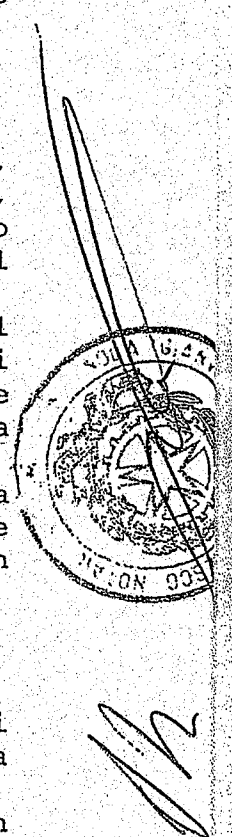
##### Divieto

Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli è inoltre vietato quanto di seguito previsto.

È proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro.

È vietato tenere nelle unità immobiliari mobili ed oggetti di peso superiore alla portata massima dei solai calcolati nei termini di legge, secondo la destinazione d'uso dei locali, ritenendosi il Condomino responsabile per i danni che da tale inosservanza potessero derivare al fabbricato.

È vietato destinare le unità immobiliari ad uso di Uffici pubblici o associazioni politiche o sindacali; di gabinetti di cura ed ambulatori, di enti assistenziali o mutualistici; di studio medico, anche privato, specializzato in malattie infettive e contagiose; di scuola di qualsiasi ordine e grado, di scuola di ballo, di canto o di musica; di



agenzia di collocamento; nonché a qualsiasi altro uso contrario all'igiene, o che possa provocare rumori o confusione.

È vietato mantenere ed allevare animali di bassa corte e a tenere nelle parti di proprietà esclusiva, animali esotici, che posano costituire pericolo a causa dell'aggressività, o per motivi igienico-sanitari o della pubblica tranquillità.

È vietato occupare, anche temporaneamente, le aree di proprietà comune, ovvero anche depositarvi materiali ed altro, nonché limitarne la disponibilità.

È vietato sciorinare la biancheria o stendere i panni esternamente a filo esterno dei fabbricati.

È vietato gettare oggetti o qualsiasi cosa dalle finestre o dai balconi. È consentito battere o spazzolare tappeti dalle 10 alle 11 a.m..

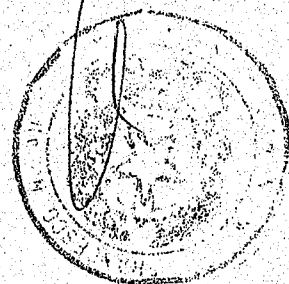
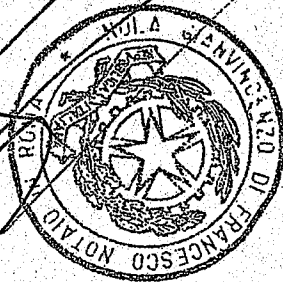
È vietato, nel caso di lavori interni alle singole unità immobiliari, effettuare gli stessi dalle ore 13:30 alle ore 15:00.

È vietato l'affitto temporaneo degli appartamenti.

È vietato usare gli ascensori come montacarichi.

È vietato apporre sulle pareti del fabbricato insegne luminose e non, cartelli pubblicitari, targhe, ecc., le stesse potranno essere apposte su apposite strutture in ferro o altro materiale scelto dalla Assemblea Condominiale e a suo insindacabile giudizio.

*Roberto Riccio*

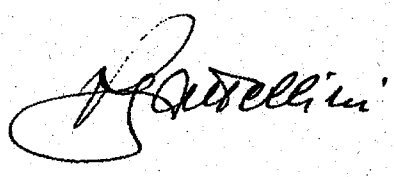




A: Studio Capricci  
C.a. Sig.ra Simona  
fax 063360414

Con riferimento al colloquio telefonico di ieri, trasmetto copie del regolamento di Condominio -

Cordiali saluti



pagine n° 18, compresa la perente.

IN ATTESA  
S. CRY  
X L'ORIGINALE

**ALLEGATO**

uM

Repertorio n. 80066  
Raccolta n. 12883

Scala	Piano	Int.	Tipo	Sub	Indirizzo
A	T	1/A	abitazione	1	Sangemini
A	6°	20/B	abitazione	25	Sangemini
B	6°	19/B	abitazione	45	Sangemini
A	T	2	abitazione	503	Sangemini
A	T	3	abitazione	505	Sangemini
A	1°	4	abitazione	507	Sangemini
A	1°	5	abitazione	509	Sangemini
A	1°	6	abitazione	511	Sangemini
A	1°	7	abitazione	513	Sangemini
A	2°	8	abitazione	515	Sangemini
A	2°	9	abitazione	517	Sangemini
A	2°	10	abitazione	519	Sangemini
A	2°	11	abitazione	521	Sangemini
A	3°	12	abitazione	523	Sangemini
A	3°	13	abitazione	525	Sangemini
A	3°	14	abitazione	527	Sangemini
A	3°	15	abitazione	529	Sangemini
A	4°	16	abitazione	531	Sangemini
A	4°	17	abitazione	533	Sangemini
A	4°	18	abitazione	535	Sangemini
A	4°	19	abitazione	537	Sangemini
A	5°	20	abitazione	539	Sangemini
A	5°	21	abitazione	541	Sangemini
A	5°	23	abitazione	543	Sangemini
B	T	1	abitazione	545	Sangemini
B	T	2	abitazione	547	Sangemini
B	T	3	abitazione	549	Sangemini
B	T	4	abitazione	551	Sangemini
B	1°	5	abitazione	553	Sangemini
B	1°	6	abitazione	555	Sangemini
B	1°	7	abitazione	557	Sangemini
B	2°	8	abitazione	559	Sangemini
B	2°	9	abitazione	561	Sangemini
B	2°	10	abitazione	563	Sangemini
B	3°	11	abitazione	565	Sangemini
B	3°	12	abitazione	567	Sangemini
B	3°	13	abitazione	569	Sangemini
B	4°	14	abitazione	571	Sangemini
B	4°	15	abitazione	573	Sangemini
B	4°	16	abitazione	575	Sangemini
B	5°	17	abitazione	577	Sangemini
B	5°	18	abitazione	579	Sangemini
B	5°	19	abitazione	581	Sangemini
A	T	1	abitazione	584	Sangemini
A	5°	22	abitazione	585	Sangemini

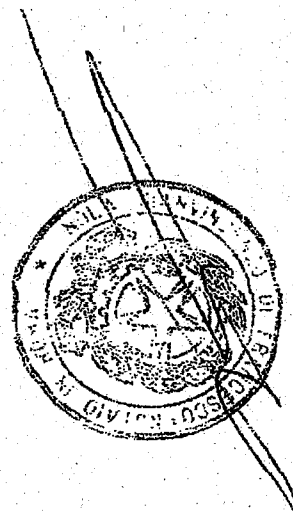


*[Handwritten signature]*

B	6°	21	soffitta	502	Sangemini
B	6°	20	soffitta	504	Sangemini
A	6°	3	soffitta	506	Sangemini
A	6°	4	soffitta	508	Sangemini
A	6°	5	soffitta	510	Sangemini
A	6°	6	soffitta	512	Sangemini
A	6°	7	soffitta	514	Sangemini
A	6°	8	soffitta	516	Sangemini



A 6°	9	soffitta 518	Sangemini
A 6°	10	soffitta 520	Sangemini
A 6°	11	soffitta 522	Sangemini
A 6°	12	soffitta 524	Sangemini
A 6°	13	soffitta 526	Sangemini
A 6°	14	soffitta 528	Sangemini
A 6°	15	soffitta 530	Sangemini
A 6°	16	soffitta 532	Sangemini
A 6°	17	soffitta 534	Sangemini
A 6°	18	soffitta 536	Sangemini
A 6°	19	soffitta 538	Sangemini
6°	20	soffitta 540	Sangemini
A 6°	21	soffitta 542	Sangemini
A 6°	1	soffitta 544	Sangemini
B 6°	1	soffitta 546	Sangemini
B 6°	2	soffitta 548	Sangemini
B 6°	3	soffitta 550	Sangemini
B 6°	4	soffitta 552	Sangemini
B 6°	5	soffitta 554	Sangemini
B 6°	6	soffitta 556	Sangemini
B 6°	7	soffitta 558	Sangemini
B 6°	8	soffitta 560	Sangemini
B 6°	9	soffitta 562	Sangemini
B 6°	10	soffitta 564	Sangemini
B 6°	11	soffitta 566	Sangemini
B 6°	12	soffitta 568	Sangemini
B 6°	13	soffitta 570	Sangemini
B 6°	14	soffitta 572	Sangemini
B 6°	15	soffitta 574	Sangemini
B 6°	16	soffitta 576	Sangemini
B 6°	17	soffitta 578	Sangemini
B 6°	18	soffitta 580	Sangemini
B 6°	19	soffitta 582	Sangemini
A 6°	2	soffitta 583	Sangemini



*Handwritten signature or initials.*

15 Mag 09 16:10

Battellini Renzo

063051504

P. 8

- L'impianto centralizzato di riscaldamento e le centrali, fino alle singole unità immobiliari ed altre parti private;
- le facciate del fabbricato;
- i locali per impianti ed attrezzature comuni posti ai vari piani;
- tutto quanto evidenziato in rosso nella planimetria generale del fabbricato allegata
- Costituiscono oggetto di uso comune a tutti i Condomini dei Condomini "Via Trionfale 7126", "Via Trionfale n. 7130 - Via Sangemini n. 42", "Via Sangemini 46":
  - A) l'area interna al complesso immobiliare costituente distacco tra le rispettive palazzine dei 3 Condomini, delimitata da cancelli che permettono l'accesso delle vie Trionfale e Sangemini;
  - B) il cancello d'ingresso.

Per la gestione ordinaria e straordinaria delle proprietà di

Attestazione di destinazione d'uso  
del fabbricato sito in Via Sangemini, 46  
di cui a destinazione d'uso di abitazione

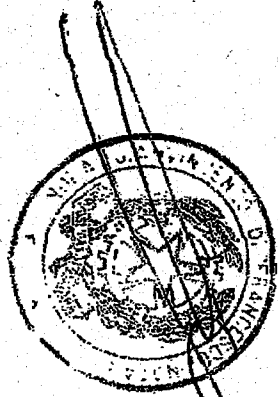
### Condominio Via Sangemini, 46

Per il presente Condominio sono  
stati redatti i prospetti  
della ripartizione delle quote di  
proprietà e di amministrazione

Tabella A

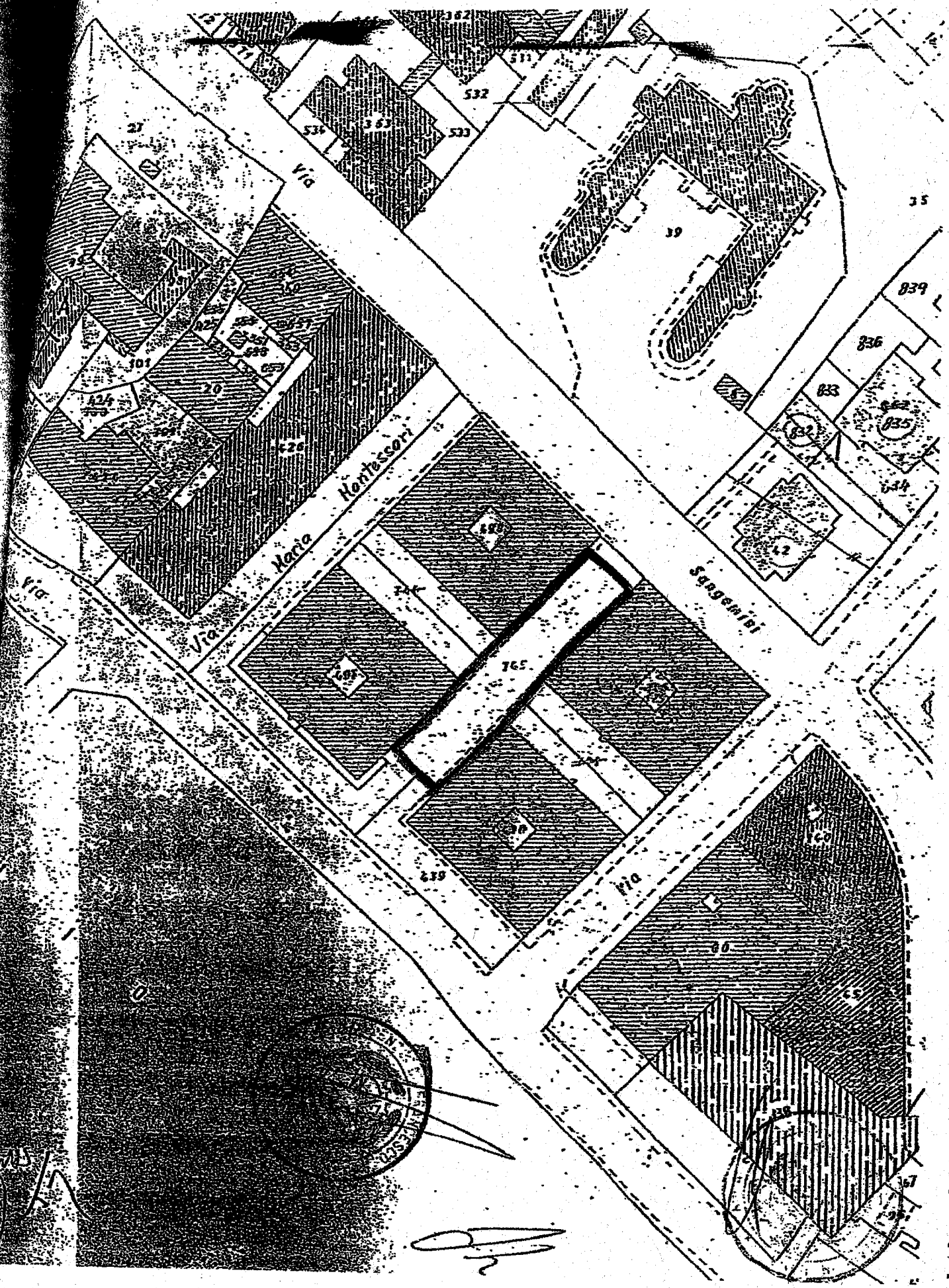
Tabella B

Scala	Piano	Interno	Tabella A2	Tabella B	Tabella C
A	00	0001	14,76	0,00	14,76
B	00	0001	24,41	0,00	24,41
A	00	0001	10,01	0,00	10,01
A	00	0002	22,11	0,00	22,11
B	00	0002	19,76	0,00	19,76
A	00	0003	25,63	0,00	25,63
B	00	0003	11,51	0,00	11,51
B	00	0004	29,74	0,00	29,74
A	01	0004	33,54	13,05	33,54
A	01	0005	23,33	9,08	23,33
B	01	0005	21,41	8,32	21,41
A	01	0006	14,34	5,58	14,34
B	01	0006	23,21	9,03	23,21
A	01	0007	20,85	8,11	20,85
B	01	0007	27,29	10,64	27,29
A	02	0008	33,54	26,09	33,54
B	02	0008	21,41	16,66	21,41
A	02	0009	23,33	18,15	23,33
B	02	0009	23,21	18,06	23,21
A	02	0010	14,34	11,16	14,34
B	02	0010	27,29	21,23	27,29
A	02	0011	20,85	16,22	20,85
B	03	0011	21,41	24,98	21,41
A	03	0012	33,54	39,14	33,54
B	03	0012	23,21	27,09	23,21
A	03	0013	23,33	27,23	23,33
B	03	0013	27,29	31,84	27,29
A	03	0014	14,34	16,73	14,34
A	03	0015	20,85	24,34	20,85
B	04	0014	21,41	33,31	21,41
B	04	0015	23,21	36,12	23,21
A	04	0016	33,54	52,19	33,54
B	04	0016	27,29	42,46	27,29
A	04	0017	23,33	36,31	23,33
A	04	0018	14,34	22,31	14,34
A	04	0019	20,85	32,45	20,85
B	05	0017	19,83	38,58	19,83
B	05	0018	20,32	39,52	20,32
B	05	0019	26,58	51,70	26,58
A	05	0020	33,54	65,24	33,54
A	05	0021	23,33	45,98	23,33
A	05	0022	14,34	27,89	14,34
A	05	0023	20,85	40,56	20,85
B	06	0020	13,70	26,64	13,70
A	06	0020B	13,70	26,64	13,70
			1.000,00	1.000,00	1.000,00

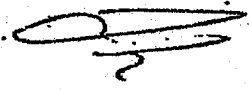


*[Handwritten signature]*





W. B.



20		0,26
21		0,34

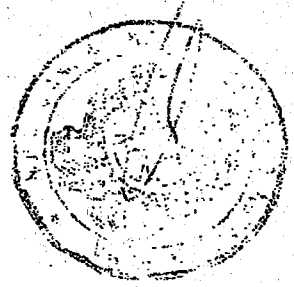
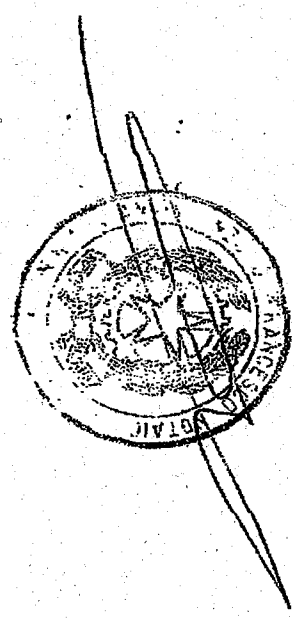
**SCALA B  
APPARTAMENTI**

1		21,32
2		18,17
3		10,51
4		26,14
5		19,25
6		20,63
7		25,11
8		19,25
9		20,63
10		25,11
11		19,25
12		20,63
13		25,11
14		19,25
15		20,63
16		25,11
17		17,77
18		18,21
19		25,11
20		12,34

**SCALA B CANTINE**

1		0,30
2		0,29
3		0,70
4		0,71
5		0,31
6		0,30
7		0,27
8		0,27
9		0,32
10		0,28
11		0,28
12		0,29
13		0,32
14		0,28
15		0,24
16		0,26
17		0,26
18		0,69
19		0,72
20		0,26
21		0,33
AUTORIMESSA		82,81

1000,00

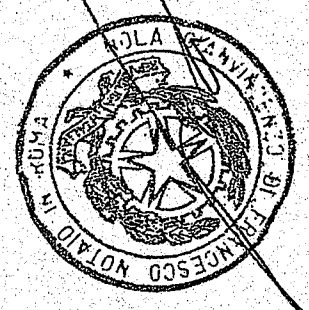


**ALLEGATO** <sup>AM</sup>

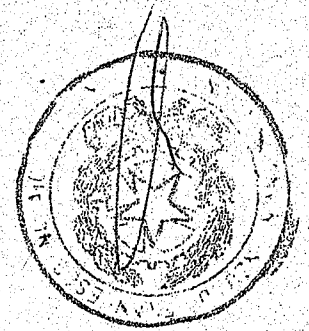
Repertorio n. 80066  
Raccolta n. 12883

Scala	Piano	Int.	Tipo	Sub	Indirizzo
A	T	1/A	abitazione	1	Sangemini
A	6°	20/B	abitazione	25	Sangemini
B	6°	19/B	abitazione	45	Sangemini
A	T	2	abitazione	503	Sangemini
A	T	3	abitazione	505	Sangemini
A	1°	4	abitazione	507	Sangemini
A	1°	5	abitazione	509	Sangemini
A	1°	6	abitazione	511	Sangemini
A	1°	7	abitazione	513	Sangemini
A	2°	8	abitazione	515	Sangemini
A	2°	9	abitazione	517	Sangemini
A	2°	10	abitazione	519	Sangemini
A	2°	11	abitazione	521	Sangemini
A	3°	12	abitazione	523	Sangemini
A	3°	13	abitazione	525	Sangemini
A	3°	14	abitazione	527	Sangemini
A	3°	15	abitazione	529	Sangemini
A	4°	16	abitazione	531	Sangemini
A	4°	17	abitazione	533	Sangemini
A	4°	18	abitazione	535	Sangemini
A	4°	19	abitazione	537	Sangemini
A	5°	20	abitazione	539	Sangemini
A	5°	21	abitazione	541	Sangemini
A	5°	23	abitazione	543	Sangemini
B	T	1	abitazione	545	Sangemini
B	T	2	abitazione	547	Sangemini
B	T	3	abitazione	549	Sangemini
B	T	4	abitazione	551	Sangemini
B	1°	5	abitazione	553	Sangemini
B	1°	6	abitazione	555	Sangemini
B	1°	7	abitazione	557	Sangemini
B	2°	8	abitazione	559	Sangemini
B	2°	9	abitazione	561	Sangemini
B	2°	10	abitazione	563	Sangemini
B	3°	11	abitazione	565	Sangemini
B	3°	12	abitazione	567	Sangemini
B	3°	13	abitazione	569	Sangemini
B	4°	14	abitazione	571	Sangemini
B	4	15	abitazione	573	Sangemini
B	4°	16	abitazione	575	Sangemini
B	5°	17	abitazione	577	Sangemini
B	5°	18	abitazione	579	Sangemini
B	5°	19	abitazione	581	Sangemini
A	T	1	abitazione	584	Sangemini
A	5°	22	abitazione	585	Sangemini

B	6°	21	soffitta	502	Sangemini
B	6°	20	soffitta	504	Sangemini
A	6°	3	soffitta	506	Sangemini
A	6°	4	soffitta	508	Sangemini
A	6°	5	soffitta	510	Sangemini
A	6°	6	soffitta	512	Sangemini
A	6°	7	soffitta	514	Sangemini
A	6°	8	soffitta	516	Sangemini



*[Handwritten signature]*





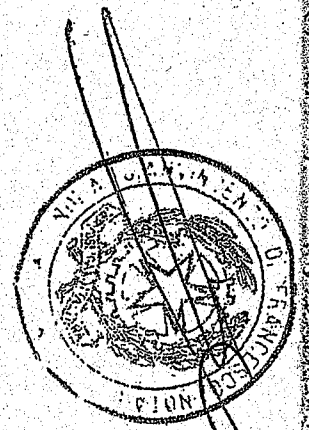
A 6°	9	soffitta	518	Sangemini
A 6°	10	soffitta	520	Sangemini
A 6°	11	soffitta	522	Sangemini
A 6°	12	soffitta	524	Sangemini
A 6°	13	soffitta	526	Sangemini
A 6°	14	soffitta	528	Sangemini
A 6°	15	soffitta	530	Sangemini
A 6°	16	soffitta	532	Sangemini
A 6°	17	soffitta	534	Sangemini
A 6°	18	soffitta	536	Sangemini
A 6°	19	soffitta	538	Sangemini
A 6°	20	soffitta	540	Sangemini
A 6°	21	soffitta	542	Sangemini
A 6°	1	soffitta	544	Sangemini
B 6°	1	soffitta	546	Sangemini
B 6°	2	soffitta	548	Sangemini
B 6°	3	soffitta	550	Sangemini
B 6°	4	soffitta	552	Sangemini
B 6°	5	soffitta	554	Sangemini
B 6°	6	soffitta	556	Sangemini
B 6°	7	soffitta	558	Sangemini
B 6°	8	soffitta	560	Sangemini
B 6°	9	soffitta	562	Sangemini
B 6°	10	soffitta	564	Sangemini
B 6°	11	soffitta	566	Sangemini
B 6°	12	soffitta	568	Sangemini
B 6°	13	soffitta	570	Sangemini
B 6°	14	soffitta	572	Sangemini
B 6°	15	soffitta	574	Sangemini
B 6°	16	soffitta	576	Sangemini
B 6°	17	soffitta	578	Sangemini
B 6°	18	soffitta	580	Sangemini
B 6°	19	soffitta	582	Sangemini
A 6°	2	soffitta	583	Sangemini



*[Handwritten signature]*

## Condominio Via Sangemini, 46

Scala	Piano	Interno	Tabella A2	Tabella B	Tabella C
A	00	0001	14,76	0,00	14,76
B	00	0001	24,41	0,00	24,41
A	00	0001	10,01	0,00	10,01
A	00	0002	22,11	0,00	22,11
B	00	0002	19,76	0,00	19,76
A	00	0003	25,63	0,00	25,63
B	00	0003	11,51	0,00	11,51
B	00	0004	29,74	0,00	29,74
A	01	0004	33,54	18,05	33,54
A	01	0005	23,33	9,08	23,33
B	01	0005	21,41	8,32	21,41
A	01	0006	14,34	5,58	14,34
B	01	0006	23,21	9,03	23,21
A	01	0007	20,85	8,11	20,85
B	01	0007	27,29	10,61	27,29
A	02	0008	33,54	26,09	33,54
B	02	0008	21,41	16,66	21,41
A	02	0009	23,33	18,15	23,33
B	02	0009	23,21	18,06	23,21
A	02	0010	14,34	11,16	14,34
B	02	0010	27,29	21,23	27,29
A	02	0011	20,85	16,22	20,85
B	03	0011	21,41	24,98	21,41
A	03	0012	33,54	39,14	33,54
B	03	0012	23,21	27,09	23,21
A	03	0013	23,33	27,23	23,33
B	03	0013	27,29	31,84	27,29
A	03	0014	14,34	16,73	14,34
A	03	0015	20,85	24,34	20,85
B	04	0014	21,41	33,31	21,41
B	04	0015	23,21	36,12	23,21
A	04	0016	33,54	52,19	33,54
B	04	0016	27,29	42,46	27,29
A	04	0017	23,33	36,31	23,33
A	04	0018	14,34	22,31	14,34
A	04	0019	20,85	32,45	20,85
B	05	0017	19,83	38,58	19,83
B	05	0018	20,32	39,52	20,32
B	05	0019	26,58	51,70	26,58
A	05	0020	33,54	65,24	33,54
A	05	0021	23,33	45,38	23,33
A	05	0022	14,34	27,89	14,34
A	05	0023	20,85	40,56	20,85
B	06	0020	13,70	26,64	13,70
A	06	0020B	13,70	26,64	13,70
			1.000,00	1.000,00	1.000,00



## **ERRATA CORRIGE**

In riferimento alla relazione di stima presentata in data 05/02/2019, la sottoscritta Arch. Nicoletta Ciambrelli, con studio in Roma, via dei Giovi 53 - 00141, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, Sez. A, al n° 20013, sottopone la seguente rettifica riguardante l'individuazione catastale dei suddetti Lotto 1 e Lotto 2.

Diversamente da quanto riportato dalle visure catastali attuali e storiche dei relativi immobili, essendo evidentemente presente un'incongruenza nell'individuazione catastale, e in accordo invece da quanto rappresentato dai relativi elaborati planimetrici, si rettifica che:

1. L'Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, scala A/B - individuata catastalmente al Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 49 corrisponde al lastrico solare ubicato al p.6, scala A/B comprensivo dei camminamenti antistanti gli accessi dalle scale A e B al lastrico stesso, alle soffitte e a n.2 stenditoi coperti, con esclusione di n.2 lavatoi e n.2 ripostigli retrostanti ad essi, il tutto per una superficie complessiva di 289 mq, come effettivamente desunti e rilevati dalla pianta catastale allegata alla presente relazione di stima.
2. L' Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 7 - individuata catastalmente al Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 583 corrisponde al lastrico solare posto al piano 7 dell'edificio a copertura dell'U.I.U. sita al piano 6, scala A, int. 23, individuata in elaborato planimetrico al Foglio 386 - Particella 430 - Sub. 581;

### **REVISIONE DELLA VALUTAZIONE**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di ubicazione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I).  
Valore medio O.M.I. = 3.300 €/mq
- Agenzie immobiliari operanti sulla piazza della zona in esame del Comune di Roma.  
Valore borsino immobiliare = 3.700 €/mq - Valore medio agenzie immobiliari = 3.300 €/mq

Si assume un valore medio di 3.433,00 €/mq (3.400,00 €/mq).

Per calcolare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- Per il lastrico solare si computerà il 30% della S.L.P.

Per cui si ottiene:

1. Lastrico solare Via Trionfale n. 7126 289 mq x 30% = 87,00 mq

### **STIMA LASTRICO SOLARE VIA TRIONFALE N. 7126 - SCALA A/B**

87,00 mq x 3.400,00 €/mq = 296.000 €

**VALORE STIMATO**

**296.000,00 €**

**(diconsi euro duecentonovantasei)**

In fede

Roma, 18.07.2023

il C.T.U.

Arch. Nicoletta Ciambrelli

