TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 977/2023 del R.G.E.

promossa da

******* omissis *******

contro

******* omissis *******

SOMMARIO

Incarico 58

Premessa 58

Descrizione 61

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 1, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9 graffato con sub 2 75

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 graffato con sub 3 75

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11 graffato con sub 4 76

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12 graffato con sub 5 76

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 13 77

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1, , censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 14 77

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 15 78

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 16 78

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 17 79

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 18 79

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 19 80

Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 20 80

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 21 80

Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 22 81

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 23 81

Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 24 82

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 25 82

Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 26 83

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 27 83

Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 28 84

Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 29 84

Bene N° 22 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 30 82

Bene N° 23 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 31 85

Bene N° 24 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 32 86

Bene N° 25 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 33 83

Bene N° 26 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 34 83

Bene N° 27 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 35 87

Bene N° 28 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 36 87

Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 37 88

Bene N° 30 - Box auto ubicato ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 38 88

Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 39 88

Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 40 89

Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 41 89

Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 42 90

Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 43 90

Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 44 90

Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 45 91

Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 46 91

Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 47 92

Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 48 92

Bene N° 41 – Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 92

Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 94

Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59- 61, interno 2, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49 95

Bene N° 44 – Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 95

Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 51 96

Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 52 97

Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 53 97

Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 54 97

Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 55 98

Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 57 98

Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 58 98

Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 59 99

Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 60 99

Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 61 100

Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 62 100

Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 63 100

Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 64 100

Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 65 101

Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 66 101

Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 56 101

Bene N° 61 – Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 102

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage d aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59 - 61, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 103

Bene N° 63 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 103

Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 105

Bene N° 65 Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 108
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 108
Lotti 108
Lotto 1 111
Completezza documentazione ex art. 567 111
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 111
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 111
Titolarità 116
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 116
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 116
Confini 116
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 116
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 116
Consistenza 116
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 116
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 117
Cronistoria Dati Catastali 117
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 117
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 118
Dati Catastali 119
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 119
Precisazioni 121
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 121
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 121
Patti 122
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 122
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 122
Stato conservativo 128
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 128
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 128
Parti Comuni 129

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 129
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 . 1292
Servitù, censo, livello, usi civici 129
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 129
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 129
Caratteristiche costruttive prevalenti 130
Fabbricato 130
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 131
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 132
Stato di occupazione 132
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 132
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 133
Provenienze Ventennali 133
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 133
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 135
Formalità pregiudizievoli 135
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 135
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 135
Normativa urbanistica 136
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - V Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1 136
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 136
Regolarità edilizia 137
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 1, piano T-S1 137
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 142
Vincoli od oneri condominiali 143
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 1, piano T-S1 143
Bene N° 21 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1 143
Lotto 2 144
Completezza documentazione ex art. 567 1444
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 144
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 144
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 144

Titolarità 144
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 144
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 144
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 144
Confini 144
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 144
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 144
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 144
Consistenza 145
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 145
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 145
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 145
Cronistoria Dati Catastali 146
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 146
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 146
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 146
Dati Catastali 147
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 147
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 147
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, Interno 2, piano S1 147
Precisazioni 149
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 149
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 149
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 149
Patti 149
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 149
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 149
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 149
Stato conservativo 150
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 150
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 150
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 150
Parti Comuni 150

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 150
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 150
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 150
Servitù, censo, livello, usi civici 151
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 151
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 151
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 151
Caratteristiche costruttive prevalenti 151
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 151
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 151
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 152
Stato di occupazione 152
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 152
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 152
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 152
Provenienze Ventennali 153
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 153
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 153
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 153
Formalità pregiudizievoli 153
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 153
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 154
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 154
Normativa urbanistica 155
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 155
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 155
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 155
Regolarità edilizia 155
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 155
Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 156
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 157
Vincoli od oneri condominiali 158
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T 158

Bene N° 22 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1....158
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1 158
Lotto 3 159
Completezza documentazione ex art. 567 159
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 159
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....159
Titolarità 159
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 159
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....159
Confini 159
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 159
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....159
Consistenza 159
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 159
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....160
Cronistoria Dati Catastali 160
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 160
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....161
Dati Catastali 161
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 161
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....162
Precisazioni 162
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 162
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....162
Patti 162
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 162
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....162
Stato conservativo 163
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 163
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....164
Parti Comuni 164
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1 164

Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....164
Servitù, censo, livello, usi civici....164
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....164
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....164
Caratteristiche costruttive prevalenti....164
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....164
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....164
Stato di occupazione....165
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....165
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....165
Provenienze Ventennali....165
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....166
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....166
Formalità pregiudizievoli....166
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....166
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....167
Normativa urbanistica....167
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....167
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....167
Regolarità edilizia....167
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....167
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....169
Vincoli od oneri condominiali....170
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1....170
Bene N° 23 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1....170
Lotto 4....171
Completezza documentazione ex art. 567....171
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....171
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....171
Titolarità....171
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....171
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....171

Confini....171
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....171
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....171
Consistenza....171
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....171
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....172
Cronistoria Dati Catastali....172
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....172
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....172
Dati Catastali....173
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....173
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....174
Precisazioni....174
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....174
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....174
Patti....174
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....175
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....175
Stato conservativo....175
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....175
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....176
Parti Comuni....176
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....176
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....176
Servitù, censo, livello, usi civici....176
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....176
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....176
Caratteristiche costruttive prevalenti....176
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1....176
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1....177
Stato di occupazione....177

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1 177
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1 177
Provenienze Ventennali 177
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1 177
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1 177
Formalità pregiudizievoli 177
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1 177
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1 178
Normativa urbanistica 178
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1 178
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1 178
Regolarità edilizia 179
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1 180
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1 180
Vincoli od oneri condominiali 180
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1 180
Bene N° 24 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1 180
Lotto 5 181
Completezza documentazione ex art. 567 181
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 181
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 181
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 181
Titolarità 181
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 181
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 181
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 181
Confini 181
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 181
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 181
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 181
Consistenza 182
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 182
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 182
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 182
Cronistoria Dati Catastali 183

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1183
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....183
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 183
Dati Catastali.....184
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1184
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....184
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 185
Precisazioni.....186
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1186
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....186
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 186
Patti.....186
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1186
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....186
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 186
Stato conservativo.....186
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1187
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....187
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 187
Parti Comuni.....187
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1187
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....187
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 187
Servitù, censo, livello, usi civici.....188
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1188
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....188
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 188
Caratteristiche costruttive prevalenti.....188
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1188
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....188
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 188
Stato di occupazione.....188
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1189
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....189
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 189
Provenienze Ventennali.....189
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1189
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1....189
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 189

Formalità pregiudizievoli 189
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 189
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 189
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 190
Normativa urbanistica 190
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 190
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 190
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 190
Regolarità edilizia 191
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano ... 191
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 191
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 192
Vincoli od oneri condominiali 193
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1 193
Bene N° 25 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 193
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1 193
Lotto 6 194
Completezza documentazione ex art. 567 194
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1 194
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 194
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1. 194
Titolarità 194
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a roma (rm) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1..... 194
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S17 194
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 194
Confini 194
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a roma (rm) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1..... 194
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 194
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 194
Consistenza 195
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1 195
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 195
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 195
Cronistoria Dati Catastali 195
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a roma (rm) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1 .196

Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....196
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 196
Dati Catastali.....197
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 197
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....197
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 197
Precisazioni.....199
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 199
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....199
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 199
Patti.....199
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1199
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....199
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 199
Stato conservativo.....200
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a roma (rm) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1... 200
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....200
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 200
Parti Comuni.....200
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1.. 200
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....200
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 201
Servitù, censo, livello, usi civici.....201
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 201
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....201
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 201
Caratteristiche costruttive prevalenti.....201
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 201
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....201
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 201
Stato di occupazione.....202
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 202
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1....202
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 202

Provenienze Ventennali 202
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 202
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 202
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 202
Formalità pregiudizievoli 202
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 202
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 203
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 203
Normativa urbanistica 204
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 204
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 204
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 204
Regolarità edilizia 204
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 204
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 205
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 205
Vincoli od oneri condominiali 206
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1. 206
Bene N° 26 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 206
Bene N° 46 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1 206
Lotto 7 207
Completezza documentazione ex art. 567 207
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 207
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 207
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 207
Titolarità 207
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 207
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 207
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 207
Confini 207
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 207
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 207
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 207

Consistenza 208
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 208
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 208
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 208
Cronistoria Dati Catastali 209
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 209
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 209
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 209
Dati Catastali 210
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 210
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 211
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 211
Precisazioni 212
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 212
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 212
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 212
Patti 212
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 212
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 212
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 212
Stato conservativo 213
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 213
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 213
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 213
Parti Comuni 213
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 213
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 213
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 213
Servitù, censo, livello, usi civici 214
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 214
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 214
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 214
Caratteristiche costruttive prevalenti 214

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 214
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....214
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 214
Stato di occupazione....215
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 215
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....215
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 215
Provenienze Ventennali....215
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 215
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....215
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 215
Formalità pregiudizievoli....215
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 215
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....215
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 216
Normativa urbanistica....216
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 216
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....216
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 217
Regolarità edilizia....217
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 217
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....218
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 218
Vincoli od oneri condominiali....219
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1. 219
Bene N° 27 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1....219
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1 219
Lotto 8....220
Completezza documentazione ex art. 567....220
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 220
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....220
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 220
Titolarità....220

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 220
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....220
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 220
Confini....220
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 220
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....220
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 220
Consistenza....221
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1.. 221
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....221
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 221
Cronistoria Dati Catastali....222
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 222
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....222
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 222
Dati Catastali....222
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1.. 222
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....223
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 224
Precisazioni....225
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1.. 225
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....225
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 225
Patti....225
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 225
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....225
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 225
Stato conservativo....226
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 226
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....226
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 226
Parti Comuni....226
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 226

Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....226
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 226
Servitù, censo, livello, usi civici 227
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 227
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....227
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 227
Caratteristiche costruttive prevalenti 227
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 227
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....227
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 227
Stato di occupazione 228
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 228
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....228
bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1.....228
Provenienze Ventennali 228
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 228
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....228
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 228
Formalità pregiudizievoli 228
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 228
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....228
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 229
Normativa urbanistica 229
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1. 229
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....229
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 230
Regolarità edilizia 230
Bene N° 8 - A Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1 230
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....230
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 231
Vincoli od oneri condominiali 232
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1232
Bene N° 28 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1....232
Bene N° 48 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1 232

Lotto 9 233
Completezza documentazione ex art. 567 233
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 233
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 233
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 233
Titolarità 233
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 233
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 233
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 233
Confini 233
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2. 233
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 233
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 233
Consistenza 234
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 234
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 234
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 234
Cronistoria Dati Catastali 235
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2. 235
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 235
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 235
Dati Catastali 236
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 236
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 236
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 237
Precisazioni 238
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 238
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 238
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 238
Patti 238
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 ..... .238
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 238
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 238

Stato conservativo....239
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2. 239
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....239
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 239
Parti Comuni 239
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 239
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....239
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 240
Servitù, censo, livello, usi civici 240
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2 240
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....240
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 240
Caratteristiche costruttive prevalenti 240
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2. 240
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....240
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 240
Stato di occupazione 241
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2. 241
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....241
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 241
Provenienze Ventennali 241
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2. 241
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....241
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 241
Formalità pregiudizievoli 241
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2241
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....242
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 242
Normativa urbanistica 243
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2243
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....243
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 243
Regolarità edilizia 243
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2243
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....244

Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 244
Vincoli od oneri condominiali.....245
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2245
Bene N° 29 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1....245
Bene N° 49 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1 245
Lotto 10.....246
Completezza documentazione ex art. 567.....246
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 246
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .246
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....246
Titolarità.....246
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 246
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .246
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....246
Confini.....246
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 246
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .246
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....246
Consistenza.....247
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 247
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .247
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....247
Cronistoria Dati Catastali.....248
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 248
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .247
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....249
Dati Catastali.....249
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 249
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .249
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....250
Precisazioni.....251
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 251
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .251
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....251

Patti 251
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 251
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 251
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 611, interno 10, piano S1 251
Stato conservativo 252
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 252
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 252
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 252
Parti Comuni 252
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 252
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 252
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 253
Servitù, censo, livello, usi civici 253
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 253
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 253
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 253
Caratteristiche costruttive prevalenti 253
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 253
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 253
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 253
Stato di occupazione 254
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 254
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 254
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 254
Provenienze Ventennali 255
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 255
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 255
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 255
Formalità pregiudizievoli 255
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 255
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 255
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 256
Normativa urbanistica 256

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 256
Bene N° 01 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 256
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 256
Regolarità edilizia 256
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 257
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 257
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 258
Vincoli od oneri condominiali 259
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2 259
Bene N° 30 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 259
Bene N° 60 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano S1 259
Lotto 11 260
Completezza documentazione ex art. 567 260
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 260
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 260
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 260
Titolarità 260
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 260
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 260
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 260
Confini 260
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 260
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 260
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 260
Consistenza 261
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 261
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 261
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 261
Cronistoria Dati Catastali 262
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 262
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 262
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 262
Dati Catastali 263

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 263
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .263
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....264
Precisazioni 265
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 265
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .265
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....265
Patti 265
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 265
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .265
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....265
Stato conservativo 266
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 266
Bene N° 31 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 266
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....266
Parti Comuni 266
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 266
Bene N° 31 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 266
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....267
Servitù, censo, livello, usi civici 267
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 267
Bene N° 31 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 267
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....267
Caratteristiche costruttive prevalenti 267
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 267
Bene N° 31 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 267
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....267
Stato di occupazione 268
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 268
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .268
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....268
Provenienze Ventennali 268
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 268

Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .268
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....268
Formalità pregiudizievoli....268
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 268
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1 .269
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1....269
Normativa urbanistica....270
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 270
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .270
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....270
Regolarità edilizia....270
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 270
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .271
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....271
Vincoli od oneri condominiali....272
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2 272
Bene N° 31 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1 .272
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1....272
Lotto 12....273
Completezza documentazione ex art. 567....273
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 273
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .273
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....273
Titolarità....273
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 273
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .273
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....273
Confini....273
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 273
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .273
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....273
Consistenza....274
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 274

Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .274
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....274
Cronistoria Dati Catastali....275
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 275
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .275
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....275
Dati Catastali....276
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 276
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .276
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....277
Precisazioni....278
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 278
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .278
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....278
Patti....278
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2 278
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .278
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....278
Stato conservativo....279
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2 279
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .279
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....279
Parti Comuni....279
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2 279
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .279
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....279
Servitù, censo, livello, usi civici....280
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2 280
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .280
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....280
Caratteristiche costruttive prevalenti....280
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2 280
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1 .280

Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....280
Stato di occupazione....281
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2....281
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1.281
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....281
Provenienze Ventennali....281
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2....281
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1.281
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....281
Formalità pregiudizievoli....281
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2....281
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1.282
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....282
Normativa urbanistica....283
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2....283
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1.283
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....283
Regolarità edilizia....283
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano 2....283
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1.284
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....284
Vincoli od oneri condominiali....285
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2....285
Bene N° 32 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1.285
Bene N° 51 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1....285
Lotto 13....286
Completezza documentazione ex art. 567....286
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3....286
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1.286
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....286
Titolarità....286
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3....286
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1.286

Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....286
Confini....286
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 286
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .286
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....286
Consistenza....287
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 287
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .287
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....287
Cronistoria Dati Catastali....288
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 288
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .288
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....288
Dati Catastali....289
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 289
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .289
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....290
Precisazioni....291
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 291
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 291
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....291
Patti....291
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 291
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .291
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....291
Stato conservativo....292
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 292
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .292
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....292
Parti Comuni....292
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 292
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .292
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....293

Servitù, censo, livello, usi civici 293
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 293
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .293
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....293
Caratteristiche costruttive prevalenti 293
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 293
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .293
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....293
Stato di occupazione 294
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 294
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .294
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....294
Provenienze Ventennali 294
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 294
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .295
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....295
Formalità pregiudizievoli 295
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 295
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .295
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....296
Normativa urbanistica 296
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 296
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .296
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....296
Regolarità edilizia 296
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 296
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .297
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....298
Vincoli od oneri condominiali 298
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3 298
Bene N° 33 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1 .298
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1....299
Lotto 14 300

Completezza documentazione ex art. 567.....300
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 300
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .300
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....300
Titolarità.....300
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 300
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .300
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....300
Confini.....300
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 300
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .300
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....300
Consistenza.....301
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 301
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .301
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....301
Cronistoria Dati Catastali.....302
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 302
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .302
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....302
Dati Catastali.....303
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 303
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .303
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....304
Precisazioni.....305
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 305
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .305
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....305
Patti.....305
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 305
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .305
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....305
Stato conservativo.....306

Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 306
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 306
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 306
Parti Comuni 306
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 306
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 306
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 307
Servitù, censo, livello, usi civici 307
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 307
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 307
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 307
Caratteristiche costruttive prevalenti 307
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 307
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 307
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 307
Stato di occupazione 308
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 308
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 308
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 308
Provenienze Ventennali 309
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 309
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 309
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 309
Formalità pregiudizievoli 309
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 309
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 309
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 310
Normativa urbanistica 310
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 310
Bene N° 34 - Box Auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 310
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 310
Regolarità edilizia 311
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 311

Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .311
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....312
Vincoli od oneri condominiali....313
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3 313
Bene N° 34 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1 .313
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1....313
Lotto 15....314
Completezza documentazione ex art. 567....314
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 314
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .314
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....314
Titolarità....314
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 314
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .314
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....314
Confini....314
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 314
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .314
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....314
Consistenza....315
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 315
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .315
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....315
Cronistoria Dati Catastali....316
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 316
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .316
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....316
Dati Catastali....317
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 317
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .317
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....318
Precisazioni....319
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 319

Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .319
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....319
Patti 319
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 319
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .319
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....319
Stato conservativo 320
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 03 320
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .320
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....320
Parti Comuni 320
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 320
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .320
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....321
Servitù, censo, livello, usi civici 321
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 321
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .321
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....321
Caratteristiche costruttive prevalenti 321
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 321
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .321
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....321
Stato di occupazione 322
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 322
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .322
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....322
Provenienze Ventennali 323
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 323
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .323
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....323
Formalità pregiudizievoli 323
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3 323
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .323

Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....324
Normativa urbanistica....324
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3....324
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .324
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....324
Regolarità edilizia....325
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3....325
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .325
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....326
Vincoli od oneri condominiali....327
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3....327
Bene N° 35 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1 .327
Bene N° 54 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1....327
Lotto 16....328
Completezza documentazione ex art. 567....328
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....328
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .328
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....328
Titolarità....328
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....328
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .328
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....328
Confini....328
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....328
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .328
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....328
Consistenza....329
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....329
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .329
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....329
Cronistoria Dati Catastali....330
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....330
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .330

Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....330
Dati Catastali....331
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....331
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .331
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....332
Precisazioni....333
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....333
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .333
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....333
Patti....333
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....333
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .333
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....333
Stato conservativo....334
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....334
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .334
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....334
Parti Comuni....334
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....334
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .334
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....335
Servitù, censo, livello, usi civici....335
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....335
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .335
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....335
Caratteristiche costruttive prevalenti....335
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....335
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .335
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....335
Stato di occupazione....336
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3....336
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .336
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....336

Provenienze Ventennali 337
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3 337
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .337
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....337
Formalità pregiudizievoli 337
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3 337
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .337
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....338
Normativa urbanistica 338
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3 338
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .338
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....338
Regolarità edilizia 339
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3 339
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .339
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....340
Vincoli od oneri condominiali 341
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3 341
Bene N° 36 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1 .341
Bene N° 55 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1....341
Lotto 17 342
Completezza documentazione ex art. 567 342
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....342
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .342
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1...342
Titolarità 342
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....342
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .342
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1...342
Confini 342
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....342
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .342
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1...343

Consistenza 343
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 343
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .343
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1 ...343
Cronistoria Dati Catastali 344
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 344
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .344
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1 ...344
Dati Catastali 345
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 345
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .345
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1 ...346
Precisazioni 347
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 347
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .347
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 347
Patti 347
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 347
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .347
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1 ...347
Stato conservativo 348
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 348
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .348
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61,, interno 17, piano S1 ...348
Parti Comuni 349
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 349
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .349
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 349
Servitù, censo, livello, usi civici 349
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5 349
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .349
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 349
Caratteristiche costruttive prevalenti 349

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....349
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .350
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....350
Stato di occupazione....350
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....350
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .350
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....350
Provenienze Ventennali....351
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....351
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .351
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....351
Formalità pregiudizievoli....351
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....351
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .352
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....352
Normativa urbanistica....353
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....353
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .353
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....353
Regolarità edilizia....353
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....353
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .354
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....355
Vincoli od oneri condominiali....355
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5....355
Bene N° 37 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1 .355
Bene N° 56 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1....355
Lotto 18....357
Completezza documentazione ex art. 567....357
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....357
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .357
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....357
Titolarità....357

Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....357
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .357
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....357
Confini....357
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....357
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .357
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....358
Consistenza....358
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....358
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .358
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....358
Cronistoria Dati Catastali....359
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....359
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .359
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....359
Dati Catastali....360
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....360
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .360
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....361
Precisazioni....362
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....362
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .362
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....362
Patti....362
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....362
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .362
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....362
Stato conservativo....363
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....363
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .363
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....363
Parti Comuni....363
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5....363

Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .363
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....364
Servitù, censo, livello, usi civici 365
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....365
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .365
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....365
Caratteristiche costruttive prevalenti 365
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....365
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .365
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....366
Stato di occupazione 366
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....366
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .366
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....366
Provenienze Ventennali 367
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....367
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .367
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....367
Formalità pregiudizievoli 367
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....367
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .367
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....368
Normativa urbanistica 368
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....368
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .368
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....368
Regolarità edilizia 369
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....369
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .370
Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....371
Vincoli od oneri condominiali 371
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5.....371
Bene N° 38 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1 .371

Bene N° 57 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1....371
Lotto 19....372
Completezza documentazione ex art. 567....372
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....372
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .372
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....372
Titolarità....372
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....372
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .372
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....372
Confini....372
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....372
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .372
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....373
Consistenza....373
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....373
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .373
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....373
Cronistoria Dati Catastali....374
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....374
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .374
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....374
Dati Catastali....375
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....375
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .375
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....376
Precisazioni....377
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....377
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .377
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....377
Patti....377
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....377
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .377

Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....377
Stato conservativo....378
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....378
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .378
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....378
Parti Comuni....379
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....379
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .379
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1...379
Servitù, censo, livello, usi civici....379
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....379
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .379
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....379
Caratteristiche costruttive prevalenti....379
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....379
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .379
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....380
Stato di occupazione....380
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....380
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .380
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....380
Provenienze Ventennali....381
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....381
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .381
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....381
Formalità pregiudizievoli....381
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....381
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .382
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....382
Normativa urbanistica....382
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5....382
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 .383
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....383

Regolarità edilizia 383
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5 383
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 384
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 385
Vincoli od oneri condominiali 386
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5 386
Bene N° 39 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 386
Bene N° 58 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 386
Lotto 20 387
Completezza documentazione ex art. 567 387
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5 387
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 387
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 387
Titolarità 387
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5 387
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 387
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 387
Confini 387
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5 387
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 387
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 388
Consistenza 388
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5 388
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 388
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 388
Cronistoria Dati Catastali 389
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5 389
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 389
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61interno 19, piano S1 389
Dati Catastali 390
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5 390
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 390
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1 391

Precisazioni 392
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....392
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .392
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....392
Patti 392
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....392
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .392
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....392
Stato conservativo 393
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....393
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .393
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....393
Parti Comuni 393
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....393
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .393
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....394
Servitù, censo, livello, usi civici 394
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....394
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .394
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....394
Caratteristiche costruttive prevalenti 394
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....394
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .394
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....395
Stato di occupazione 395
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....395
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .395
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....395
Provenienze Ventennali 396
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....396
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .396
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....396
Formalità pregiudizievoli 396

Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....396
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .397
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....397
Normativa urbanistica....397
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....397
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .398
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Box auto, interno 19, piano S1 398
Regolarità edilizia....398
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....398
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .399
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....399
Vincoli od oneri condominiali....400
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5....400
Bene N° 40 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1 .400
Bene N° 59 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1....400
Lotto 21....402
Completezza documentazione ex art. 567....402
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8....402
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 402
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 402
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 402
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 402
Titolarità....402
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8....402
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 402
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 402
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 402
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 403
Confini....403

Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 403
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 404
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 404
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 404
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 404
Consistenza 404
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 404
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 405
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 406
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 407
Bene N° 66 - Terreno Ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 408
Cronistoria Dati Catastali 409
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 409
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 409
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 409
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 409
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 409
Dati Catastali 410
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 410
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 410
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 410
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 411
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 411
Precisazioni 411

Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 411
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 411
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 411
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 411
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 411
Patti 411
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 411
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 412
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 412
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 412
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 412
Stato conservativo 413
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 413
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 413
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 413
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 413
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 413
Parti comuni 413
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 413
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 414
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 414
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 414
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 414
Servitù, censo, livello, usi civici 414

Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 414
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 414
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 414
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 414
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 414
Caratteristiche costruttive prevalenti 414
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 414
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 414
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 415
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 415
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 415
Stato di occupazione 415
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 415
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 416
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 416
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 416
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 416
Provenienze Ventennali 416
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 416
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 416
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 416
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 416
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 416
Formalità pregiudizievoli 416

Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 417
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 417
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 418
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 418
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 419
Normativa urbanistica 420
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 420
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 420
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 420
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 420
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 420
Regolarità edilizia 420
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 420
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 420
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 420
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 420
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 421
Vincoli ed oneri condominiali 422
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 422
Bene N° 63 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 422
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 422
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 422
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 422
Beni comuni - non lottizzati 423

Completezza documentazione ex art. 567 423

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 423

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 423

Bene N° 61 - Bene comune non censibile(vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 423

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 423

Titolarità 423

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 423

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) part 4097 sub 501 423

Bene N° 61 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 423

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 423

Confini 424

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 424

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 424

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 424

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 424

Consistenza 425

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 425

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 426

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 427

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 433

Cronistoria Dati Catastali 433

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 433

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 434

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni)ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 434

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 434

Dati Catastali 435

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 435

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 435

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 436

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 437

Precisazioni 437

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 437

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 437

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 437

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 437

Patti 437

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) – Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 437

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 437

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 437

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 437

Stato conservativo 437

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 437

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 437

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 437

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 439

Servitù, censo, livello, usi civici 439

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 439

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 439

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 439

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 439

Caratteristiche costruttive prevalenti 440

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 440

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 440

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 440

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 441

Stato di occupazione 441

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 441

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 441

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 441

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 441

Provenienze Ventennali 442

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 442

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 442

Bene N° 61 – Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 442

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 442

Formalità pregiudizievoli 442

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 442

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 442

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 443

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 443

Normativa urbanistica 444

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 444

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 444

Bene N° 61 - Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 444

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 444

Regolarità edilizia 444

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 444

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 444

Bene N° 61 – Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 445

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 445

Vincoli od oneri condominiali 445

Bene N° 41 - Bene comune non censibile (lastrico solare) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano t, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 445

Bene N° 44 - Bene comune non censibile (locale tecnico) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501 445

Bene N° 61 – Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 445

Bene N° 62 - Bene comune non censibile (rampa garage ed aree di manovra) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf fg 752 part 4097 sub 7 445

Stima/Formazione lotti 446

Lotto 1 448

Lotto 2 449

Lotto 3 451

Lotto 4 452

Lotto 5 453

Lotto 6 454

Lotto 7 456

Lotto 8 457

Lotto 9 458
Lotto 10 460
lotto 11 461
Lotto 12 463
Lotto 13 464
Lotto 14 465
Lotto 15 466
Lotto 16 468
Lotto 17 469
Lotto 18 471
Lotto 19 472
Lotto 20 474
Lotto 21 475
Riepilogo bando d'asta 482
Lotto 1 482
Lotto 2 484
Lotto 3 487
Lotto 4 489
Lotto 5 491
Lotto 6 493
Lotto 7 495
Lotto 8 496
Lotto 9 498
Lotto 10 500
Lotto 11 502
Lotto 12 504
Lotto 13 506
Lotto 14 508
Lotto 15 510
Lotto 16 512
Lotto 17 514
Lotto 18 516
Lotto 19 518
Lotto 20 521
Lotto 21 523
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 977/2023 del R.G.E. 532
Lotto 1 532
Lotto 2 533
Lotto 3 534

Lotto 4 535
Lotto 5 536
Lotto 6 538
Lotto 7 539
Lotto 8 540
Lotto 9 542
Lotto 10 543
Lotto 11 544
Lotto 12 546
Lotto 13 547
Lotto 14 549
Lotto 15 550
Lotto 16 551
Lotto 17 553
Lotto 18 554
Lotto 19 556
Lotto 20 557
Lotto 21 558
Elenco allegati 563

INCARICO

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 10 – 00175 - Roma (RM), e-mail francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 1, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9 graffato con sub 2 (Coord. Geo.: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 graffato con sub 3 (Coord. Geo.: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11 graffato con sub 4 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12 graffato con sub 5 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 13 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 14 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 15 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 16 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 17 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 18 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7")
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 19 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 20 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7")
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 21 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 22 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 23 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 24 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 25 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 26 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 27(Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 28 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");

- **Bene N° 21** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 29 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 22** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 30 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 23** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 31 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 24** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 32 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 25** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 33 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 26** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 34 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 27** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 35 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 28** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 36 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 29** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 37 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 30 –** Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 38 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 31** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 39 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 32** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 40 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7")
- **Bene N° 33** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 41 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 34** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 42 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 35** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 43 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 36** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 44 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 37** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 45 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 38** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 46 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 39** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 47 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7")
- **Bene N° 40** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 48 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 41** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 6 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 42** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 44** - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 50 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 45** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 51 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 46** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 52 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");

- **Bene N° 47** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 53 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 48** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 54 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 49** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 55 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 50** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 57 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 51** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 58 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 52** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 59 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 53** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 60 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 54** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 61 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 55** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 62 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 56** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 63 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 57** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 64 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 58** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 65 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 59** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 66 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 60** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 56 piano S1 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 61** – Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 62** - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 (Coord. Geo: 41°50'10.4", 12°20'57.7");
- **Bene N° 63** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 (Coord. Geo: 41°83’61.1”, 12°.35’02.6”);
- **Bene N° 64** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 (Coord. Geo: 41°83’61.1”, 12°.35’02.6”);
- **Bene N° 65** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 (Coord. Geo: 41°83’61.1”, 12°.35’02.6”);
- **Bene N° 66** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788 (Coord. Geo: 41°83’61.1”, 12°.35’02.6”).

DESCRIZIONE

I beni oggetto della procedura esecutiva comprendono il complesso immobiliare situato in Via Decimomannu nn. 59-61, ed ad altre aree inedificate adiacenti al manufatto, siti nel quartiere di Monte Stallonara.

Monte Stallonara è un quartiere situato nel quadrante sud-ovest di Roma, all'interno del Municipio XI (ex Municipio XV). La zona si sviluppa lungo Via di Monte Stallonara e si colloca in prossimità di altre aree residenziali come Ponte Galeria, La Pisana e Spallette. Il quartiere è servito da alcune linee di trasporto pubblico, come gli autobus 089 e 808, che offrono collegamenti verso le stazioni ferroviarie FL1 e FL5, garantendo l'accesso al centro di Roma e ad altre aree urbane. Tuttavia, la viabilità può risentire di traffico o tempi di percorrenza variabili, rendendo l'auto privata una soluzione preferibile per molti residenti. Monte Stallonara è attualmente in fase di sviluppo urbanistico e presenta una disponibilità limitata di servizi locali come scuole, banche e uffici postali. I residenti spesso si affidano ai quartieri vicini per soddisfare queste esigenze. Tuttavia, sono previsti interventi per migliorare l'offerta di infrastrutture e servizi, al fine di incrementare la vivibilità della zona. Il quartiere si caratterizza per la presenza di spazi aperti e un ambiente residenziale tranquillo. I piani urbanistici in corso prevedono il potenziamento delle aree verdi, la creazione di nuovi servizi pubblici e l'ottimizzazione della viabilità, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e rendere la zona più funzionale e integrata nel contesto urbano.

Sia le aree sulle quali è stato realizzato il complesso edilizio che le aree inedificate sono stati concessi in diritto di superficie da **** omissis **** alla **** omissis ****, ai sensi dell'art. 35 della Legge 26/1971. La concessione è stata formalizzata mediante una convenzione stipulata con atto pubblico rogato dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi (repertorio n. 72242) in data 11 febbraio 2009 e trascritta nei registri immobiliari di Roma il 19 febbraio 2009 con RG n. 20541 e RP n. 10628.

Il compendio e le unità immobiliari che lo compongono sono soggetti alla disciplina legale e convenzionale dell'edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata per la quale si rinvia sin da ora ai paragrafi **PRECISAZIONI e PATTI**. L'intervento edilizio rientra nel Piano di Zona n. B50 "Monte Stallonara", Comparto "B/P". La convenzione prevedeva la concessione del diritto di superficie sulle

particelle catastali 2776, 2777, 2778, 2779, 2684, 2686, 2787 e 2788, per la realizzazione di una cubatura residenziale di 4.671 mc effettivi (virtuali mx 5.190), e 3.024 mc a destinazione non residenziale. Il progetto contemplava la realizzazione della volumetria residenziale sulle particelle 2776, 2777, 2778 e 2779 e della volumetria non residenziale sulle particelle 2684, 2686, 2787 e 2788. All'attualità, il **fabbricato a destinazione residenziale** risulta completato, **mentre le aree destinate alla cubatura non residenziale** rimangono inedificate. Più precisamente:

- il **fabbricato a destinazione residenziale** insiste sulla particella 4097, che ha soppresso le particelle convenzionate 2776, 2777, 2778, 2779: trattasi di un complesso residenziale composto da venti appartamenti. L'intero progetto è stato sviluppato con un'impostazione funzionale, prevedendo accessi carrabili e pedonali direttamente al livello stradale, dove sono stati collocati gli spazi accessori, quali cantine e autorimesse. L'edificio residenziale si articola su cinque piani fuori terra, incluso il piano terra ed è servito da un corpo scala centrale. L'accesso pedonale principale è situato al civico 59 di Via Decimomannu, mentre quello carrabile, posto al civico 61, conduce alle autorimesse e alle cantine. Nello specifico, le cantine si trovano direttamente sotto la verticale del fabbricato, mentre i posti auto sono dislocati nella parte interrata esterna. Queste due aree sono collegate tra loro da un camminamento interno. Il piano interrato dispone, inoltre, di una scala di emergenza, posizionata nella testata del piano, che garantisce un'uscita di sicurezza verso il livello stradale. La distribuzione verticale del fabbricato prevede un piano interrato destinato a cantine e posti auto, un piano terra occupato da quattro appartamenti con aree esterne di pertinenza e tre piani superiori, ciascuno composto da quattro unità abitative. Il quarto piano accoglie altri quattro appartamenti, mentre il quinto livello è destinato a soffitte e lavatoi, in uso esclusivo agli appartamenti del piano sottostante, oltre a spazi comuni. La copertura dell'edificio è di tipo misto, con una parte a falda e una parte piana.

  Più precisamente il manufatto si compone dei seguenti cespiti, siano essi appartamenti e/o beni ad essi pertinenziali, quali box auto e/o cantine, oltre i beni comuni non censibili e altri beni funzionali al fabbricato stesso:

BENE N.	DESCRIZIONE	PIANI	INT.	CATASTO	FG	PART	SUB	GRAF.
1	ABITAZIONE	T-S1	1	FABBRICATI	752	4097	9	2 (CORTE ESCLUSIVA)
2	ABITAZIONE	T	2	FABBRICATI	752	4097	10	3 (CORTE ESCLUSIVA)
3	ABITAZIONE	T-S1	3	FABBRICATI	752	4097	11	4 (CORTE ESCLUSIVA)
4	ABITAZIONE	T-S1	4	FABBRICATI	752	4097	12	5 (CORTE ESCLUSIVA)
5	ABITAZIONE	1	5	FABBRICATI	752	4097	13	
6	ABITAZIONE	1	6	FABBRICATI	752	4097	14	
7	ABITAZIONE	1	7	FABBRICATI	752	4097	15	
8	ABITAZIONE	1	8	FABBRICATI	752	4097	16	
9	ABITAZIONE	2	9	FABBRICATI	752	4097	17	
10	ABITAZIONE	2	10	FABBRICATI	752	4097	18	
11	ABITAZIONE	2	11	FABBRICATI	752	4097	19	
12	ABITAZIONE	2	12	FABBRICATI	752	4097	20	
13	ABITAZIONE	3	13	FABBRICATI	752	4097	21	
14	ABITAZIONE	3	14	FABBRICATI	752	4097	22	
15	ABITAZIONE	3	15	FABBRICATI	752	4097	23	
16	ABITAZIONE	3	16	FABBRICATI	752	4097	24	
17	ABITAZIONE	4-5	17	FABBRICATI	752	4097	25	
18	ABITAZIONE	4-5	18	FABBRICATI	752	4097	26	
19	ABITAZIONE	4-5	19	FABBRICATI	752	4097	27	
20	ABITAZIONE	4-5	20	FABBRICATI	752	4097	28	

21	BOX AUTO	S1	1	FABBRICATI	752	4097	29	
22	BOX AUTO	S1	2	FABBRICATI	752	4097	30	
23	BOX AUTO	S1	3	FABBRICATI	752	4097	31	
24	BOX AUTO	S1	4	FABBRICATI	752	4097	32	
25	BOX AUTO	S1	5	FABBRICATI	752	4097	33	
26	BOX AUTO	S1	6	FABBRICATI	752	4097	34	
27	BOX AUTO	S1	7	FABBRICATI	752	4097	35	
28	BOX AUTO	S1	8	FABBRICATI	752	4097	36	
29	BOX AUTO	S1	9	FABBRICATI	752	4097	37	
30	BOX AUTO	S1	10	FABBRICATI	752	4097	39	
31	BOX AUTO	S1	11	FABBRICATI	752	4097	38	
32	BOX AUTO	S1	12	FABBRICATI	752	4097	40	
33	BOX AUTO	S1	13	FABBRICATI	752	4097	41	
34	BOX AUTO	S1	14	FABBRICATI	752	4097	42	
35	BOX AUTO	S1	15	FABBRICATI	752	4097	43	
36	BOX AUTO	S1	16	FABBRICATI	752	4097	44	
37	BOX AUTO	S1	17	FABBRICATI	752	4097	45	
38	BOX AUTO	S1	18	FABBRICATI	752	4097	46	
39	BOX AUTO	S1	19	FABBRICATI	752	4097	47	
40	BOX AUTO	S1	20	FABBRICATI	752	4097	48	
41	LASTRICO SOLARE	T		FABBRICATI	752	4097	6	
43	MAGAZZINIO	S1	2	FABBRICATI	752	4097	49	
44	LOCALE TECNICO	S1		FABBRICATI	752	4097	50	
45	CANTINA	S1	5	FABBRICATI	752	4097	51	
46	CANTINA	S1	6	FABBRICATI	752	4097	52	
47	CANTINA	S1	7	FABBRICATI	752	4097	53	
48	CANTINA	S1	8	FABBRICATI	752	4097	54	
49	CANTINA	S1	9	FABBRICATI	752	4097	55	
50	CANTINA	S1	11	FABBRICATI	752	4097	57	
51	CANTINA	S1	12	FABBRICATI	752	4097	58	
52	CANTINA	S1	13	FABBRICATI	752	4097	59	
53	CANTINA	S1	14	FABBRICATI	752	4097	60	
54	CANTINA	S1	15	FABBRICATI	752	4097	61	
55	CANTINA	S1	16	FABBRICATI	752	4097	62	
56	CANTINA	S1	17	FABBRICATI	752	4097	63	
57	CANTINA	S1	18	FABBRICATI	752	4097	64	
58	CANTINA	S1	19	FABBRICATI	752	4097	65	
59	CANTINA	S1	20	FABBRICATI	752	4097	66	
60	CANTINA	S1	10	FABBRICATI	752	4097	56	
61	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, SCALA, LOC. TECNICI)	S1, T, 1, 2, 3, 4, 5		FABBRICATI	752	4097	1	
62	BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA SPAZIO MANOVRA)	S1		FABBRICATI	752	4097	7	

Nel corso delle verifiche di competenza, lo Scrivente ha rilevato che il bene identificato come n. 41 e il bene n. 44, registrati al catasto dei fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 4097, sub 6 e sub 50, rispettivamente nella categoria F/5 (lastrico solare) e C/2 (magazzini e locali di deposito), costituiscono parti comuni del fabbricato, ma non sono identificati come tali. Stante l'opportunità per

la procedura che suddetti beni assumano la naturale connotazione di parti comuni, al fine di poter essere trasferiti in quota parte, lo Scrivente ha provveduto alla relativa variazione catastale, attraverso la soppressione del sub. 6 (bene n. 41), e del sub. 50 (bene n. 44), ridenominati rispettivamente sub 502 e sub 501. Le variazioni sono intervenute con pratica n. RM0157902 in atti dal 05/03/2025 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.897128.04/03/2025, per il sub. 501, e con pratica n. RM0157902 in atti dal 05/03/2025 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.897128.04/03/2025, per il sub 502. Per quanto sopra, l'elenco aggiornato dei cespiti che compongono il complesso immobiliare attualizzato è il seguente:

BENE N.	DESCRIZIONE	PIANI	INT.	CATASTO	FG	PART	SUB	GRAF.
1	ABITAZIONE	T-S1	1	FABBRICATI	752	4097	9	2 (CORTE ESCLUSIVA)
2	ABITAZIONE	T	2	FABBRICATI	752	4097	10	3 (CORTE ESCLUSIVA)
3	ABITAZIONE	T-S1	3	FABBRICATI	752	4097	11	4 (CORTE ESCLUSIVA)
4	ABITAZIONE	T-S1	4	FABBRICATI	752	4097	12	5 (CORTE ESCLUSIVA)
5	ABITAZIONE	1	5	FABBRICATI	752	4097	13	
6	ABITAZIONE	1	6	FABBRICATI	752	4097	14	
7	ABITAZIONE	1	7	FABBRICATI	752	4097	15	
8	ABITAZIONE	1	8	FABBRICATI	752	4097	16	
9	ABITAZIONE	2	9	FABBRICATI	752	4097	17	
10	ABITAZIONE	2	10	FABBRICATI	752	4097	18	
11	ABITAZIONE	2	11	FABBRICATI	752	4097	19	
12	ABITAZIONE	2	12	FABBRICATI	752	4097	20	
13	ABITAZIONE	3	13	FABBRICATI	752	4097	21	
14	ABITAZIONE	3	14	FABBRICATI	752	4097	22	
15	ABITAZIONE	3	15	FABBRICATI	752	4097	23	
16	ABITAZIONE	3	16	FABBRICATI	752	4097	24	
17	ABITAZIONE	4-5	17	FABBRICATI	752	4097	25	
18	ABITAZIONE	4-5	18	FABBRICATI	752	4097	26	
19	ABITAZIONE	4-5	19	FABBRICATI	752	4097	27	
20	ABITAZIONE	4-5	20	FABBRICATI	752	4097	28	
21	BOX AUTO	S1	1	FABBRICATI	752	4097	29	
22	BOX AUTO	S1	2	FABBRICATI	752	4097	30	
23	BOX AUTO	S1	3	FABBRICATI	752	4097	31	
24	BOX AUTO	S1	4	FABBRICATI	752	4097	32	
25	BOX AUTO	S1	5	FABBRICATI	752	4097	33	
26	BOX AUTO	S1	6	FABBRICATI	752	4097	34	
27	BOX AUTO	S1	7	FABBRICATI	752	4097	35	
28	BOX AUTO	S1	8	FABBRICATI	752	4097	36	
29	BOX AUTO	S1	9	FABBRICATI	752	4097	37	
30	BOX AUTO	S1	10	FABBRICATI	752	4097	38	
31	BOX AUTO	S1	11	FABBRICATI	752	4097	39	
32	BOX AUTO	S1	12	FABBRICATI	752	4097	40	
33	BOX AUTO	S1	13	FABBRICATI	752	4097	41	
34	BOX AUTO	S1	14	FABBRICATI	752	4097	42	
35	BOX AUTO	S1	15	FABBRICATI	752	4097	43	
36	BOX AUTO	S1	16	FABBRICATI	752	4097	44	
37	BOX AUTO	S1	17	FABBRICATI	752	4097	45	
38	BOX AUTO	S1	18	FABBRICATI	752	4097	46	

39	BOX AUTO	S1	19	FABBRICATI	752	4097	47	
40	BOX AUTO	S1	20	FABBRICATI	752	4097	48	
41	BENE COMUNE NON CENSIBILE	T		FABBRICATI	752	4097	502	
43	MAGAZZINIO	S1	2	FABBRICATI	752	4097	49	
44	BENE COMUNE NON CENSIBILE	S1		FABBRICATI	752	4097	501	
45	CANTINA	S1	5	FABBRICATI	752	4097	51	
46	CANTINA	S1	6	FABBRICATI	752	4097	52	
47	CANTINA	S1	7	FABBRICATI	752	4097	53	
48	CANTINA	S1	8	FABBRICATI	752	4097	54	
49	CANTINA	S1	9	FABBRICATI	752	4097	55	
50	CANTINA	S1	11	FABBRICATI	752	4097	57	
51	CANTINA	S1	12	FABBRICATI	752	4097	58	
52	CANTINA	S1	13	FABBRICATI	752	4097	59	
53	CANTINA	S1	14	FABBRICATI	752	4097	60	
54	CANTINA	S1	15	FABBRICATI	752	4097	61	
55	CANTINA	S1	16	FABBRICATI	752	4097	62	
56	CANTINA	S1	17	FABBRICATI	752	4097	63	
57	CANTINA	S1	18	FABBRICATI	752	4097	64	
58	CANTINA	S1	19	FABBRICATI	752	4097	65	
59	CANTINA	S1	20	FABBRICATI	752	4097	66	
60	CANTINA	S1	10	FABBRICATI	752	4097	56	
61	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, SCALA, LOC. TECNICI)	S1, T, 1, 2, 3, 4, 5		FABBRICATI	752	4097	1	
62	BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA SPAZIO MANOVRA)	S1		FABBRICATI	752	4097	7	

La variazione è stata recepita nell'elaborato planimetrico della particella 4097 protocollo RM0157903 del 04/03/2025.
Ciascuno dei beni è stato analizzato singolarmente, con particolare riferimento agli elementi che concorrono alla determinazione del prezzo di stima, laddove possibile. Al contempo, sono state analizzate le tipicità che discendono dal tipo di intervento, ovvero alloggi ricadenti nel secondo piano per l'edilizia economica e popolare, destinati a categorie sociali disagiate, predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18/04/1962 N. 167, piuttosto che dalle disposizioni di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 8 della legge 17/02/1992 n. 179, nonché alle direttive dettate dalla Regione Lazio in materia.

- Le **aree destinate alla cubatura non residenziale** si estendono a ridosso del fabbricato per una superficie complessiva di circa 2.900 mq e, allo stato attuale, risultano inedificate. Esse sono identificate dalle particelle già concessionate 2684, 2686, 2787 e 2787, che, verosimilmente, non sono state oggetto di trasformazioni da parte dell'operatore, fatta eccezione per le opere di delimitazione perimetrale, oltre parte della particella 4097, identificata al sub 8. Anche per queste aree, l'elaborato peritale analizza tutti gli elementi identificativi, con particolare attenzione alle possibilità di valorizzazione, considerando il sistema vincolistico a cui i beni sono soggetti. Si riporta di seguito l'elenco di suddetti beni, non appartenenti al fabbricato, che sono comunque ricompresi nella procedura esecutiva:

BENE N.	DESCRIZIONE	PIANI	INT.	CATASTO	FG	PART	SUB	GRAF.
42	AREA URBANA	F		TERRENI	752	4097	8	
63	TERRENO			TERRENI	752	2684		

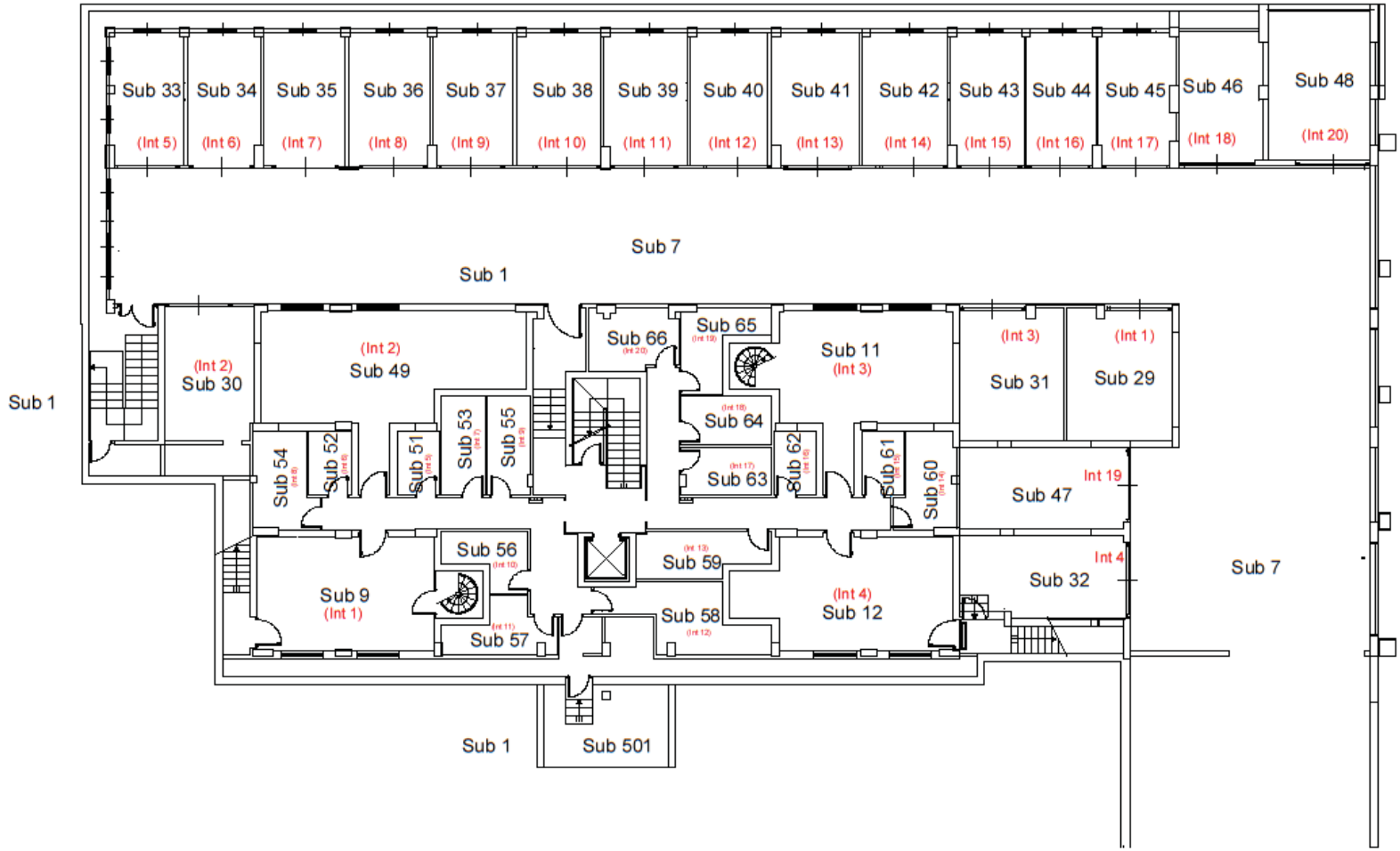
64	TERRENO			TERRENI	752	2686		
65	TERRENO			TERRENI	752	2787		
66	TERRENO			TERRENI	752	2788		

Stante la singolarità del compendio pignorato e l'eterogeneità dei cespiti staggiti, la produzione peritale analizzerà:

- dapprima tutti beni oggetto di pignoramento così come elencati (***Descrizione****);*
- sulla base delle caratteristiche comuni dei cespiti staggiti e di considerazioni di opportunità, in relazione alla finalizzazione dell'asta, sono stati formati i ***Lotti***, analizzando i punti propri dell'elaborato rispetto ai beni che compongono i singoli lotti (c*ompletezza documentazione ex art. 567, titolarità, confini, consistenza, cronistoria dati catastali, dati catastali, precisazioni, patti, stato conservativo, parti comuni, servitù, censo, livello, usi civici, caratteristiche costruttive prevalenti, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia*): detti punti sono stati esaminati, laddove necessario, con riguardo dapprima al complesso immobiliare, per evidenziarne gli elementi che accomunano tutti i cespiti staggiti, e successivamente ai singoli beni;
- infine, è stato determinato il valore dei cespiti e dei singoli lotti (***Stima/formazione lotti***), elaborati i relativi riepiloghi dei bandi d'asta e gli schemi riassuntivi dell'esecuzione immobiliare.

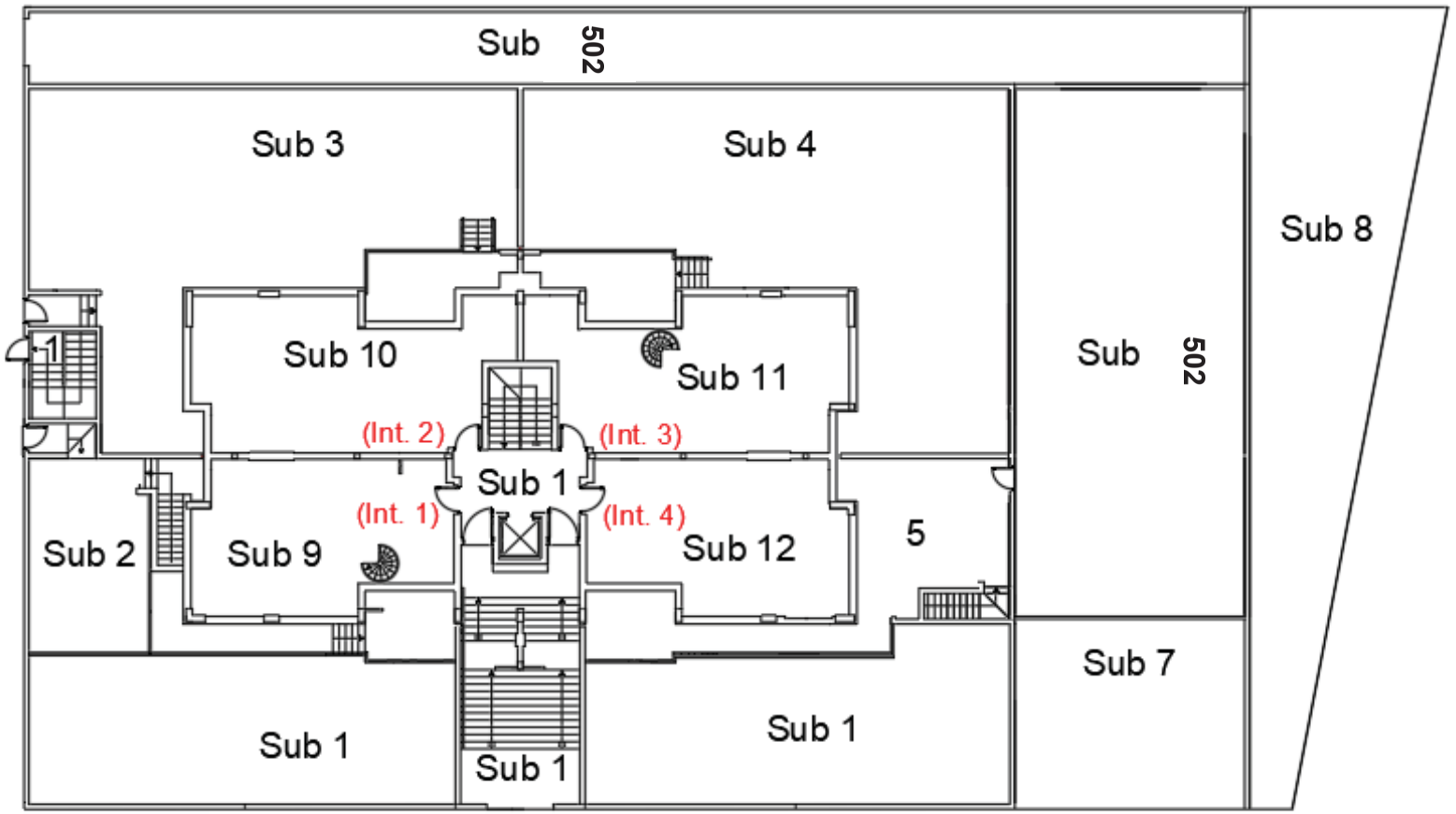
Per i beni non lottizzati, ovvero quei beni che, per consistenza, destinazione d'uso e caratteristiche intrinseche, appartengono alla sfera comune degli utenti del fabbricato, piuttosto che essere identificati come beni comuni non censibili, sono stati condotti tutti gli approfondimenti tipici di un elaborato peritale (*completezza della documentazione ex art. 567, titolarità, confini, consistenza, cronistoria dei dati catastali, dati catastali, le precisazioni relative a patti e servitù, stato conservativo, parti comuni, il censo, livello ed usi civici, caratteristiche costruttive prevalenti, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica e regolarità edilizia*). Tuttavia, non è stata determinata la valutazione economica, per le ragioni specificatamente argomentate nel presente elaborato.

Ingresso pedonale -
Via Decimomannu 59
Ingresso carrabile -
Via Decimomannu 61



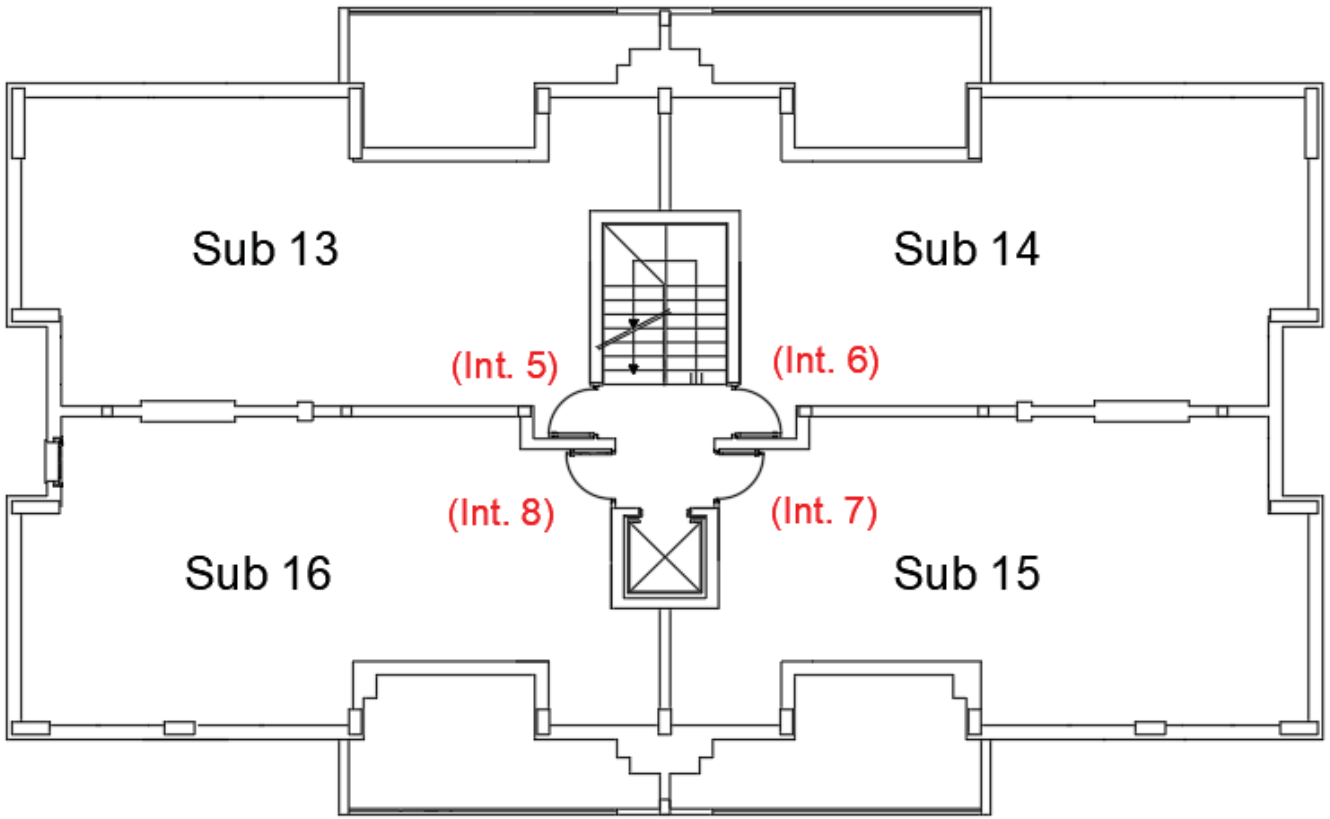
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO S1 - INDICAZIONE SUBALTERNI



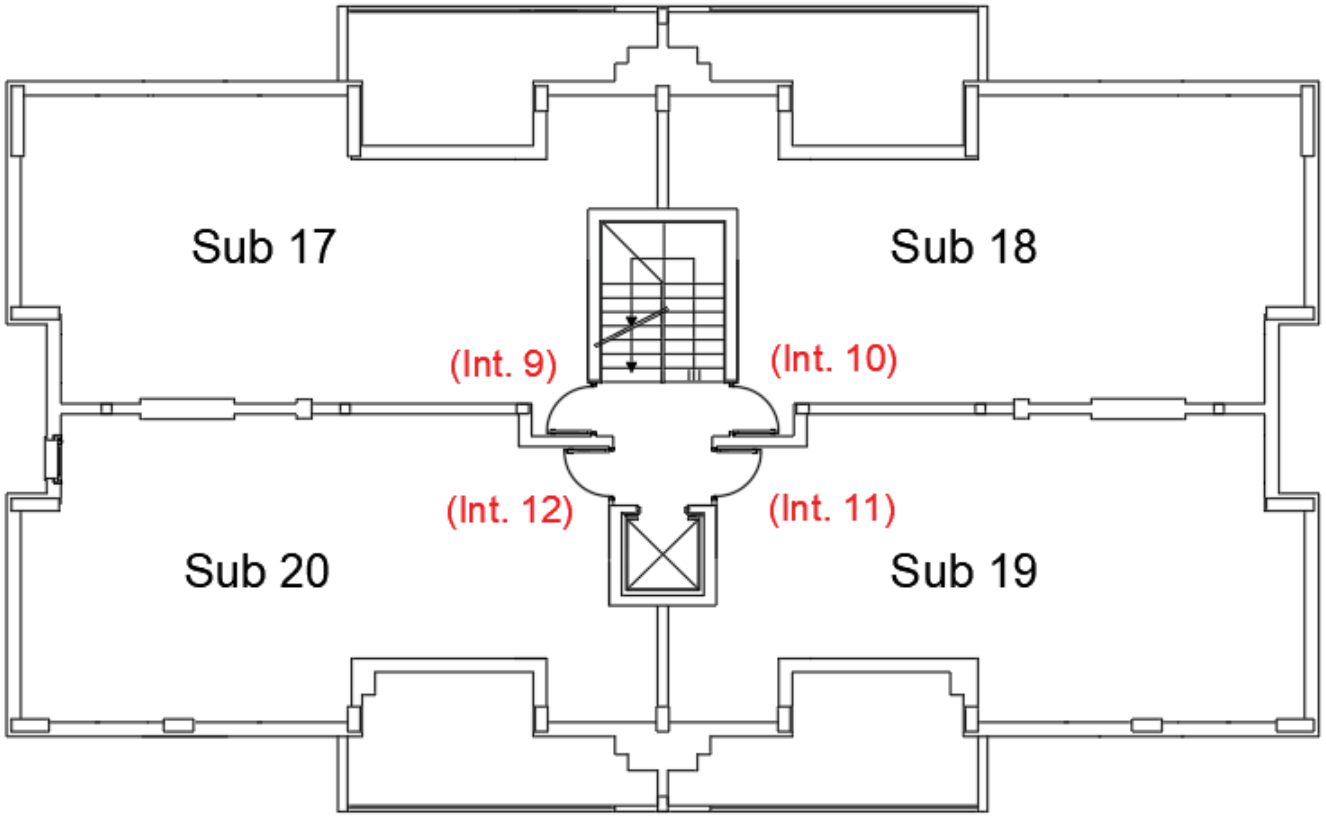
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO TERRA - INDICAZIONE SUBALTERNI



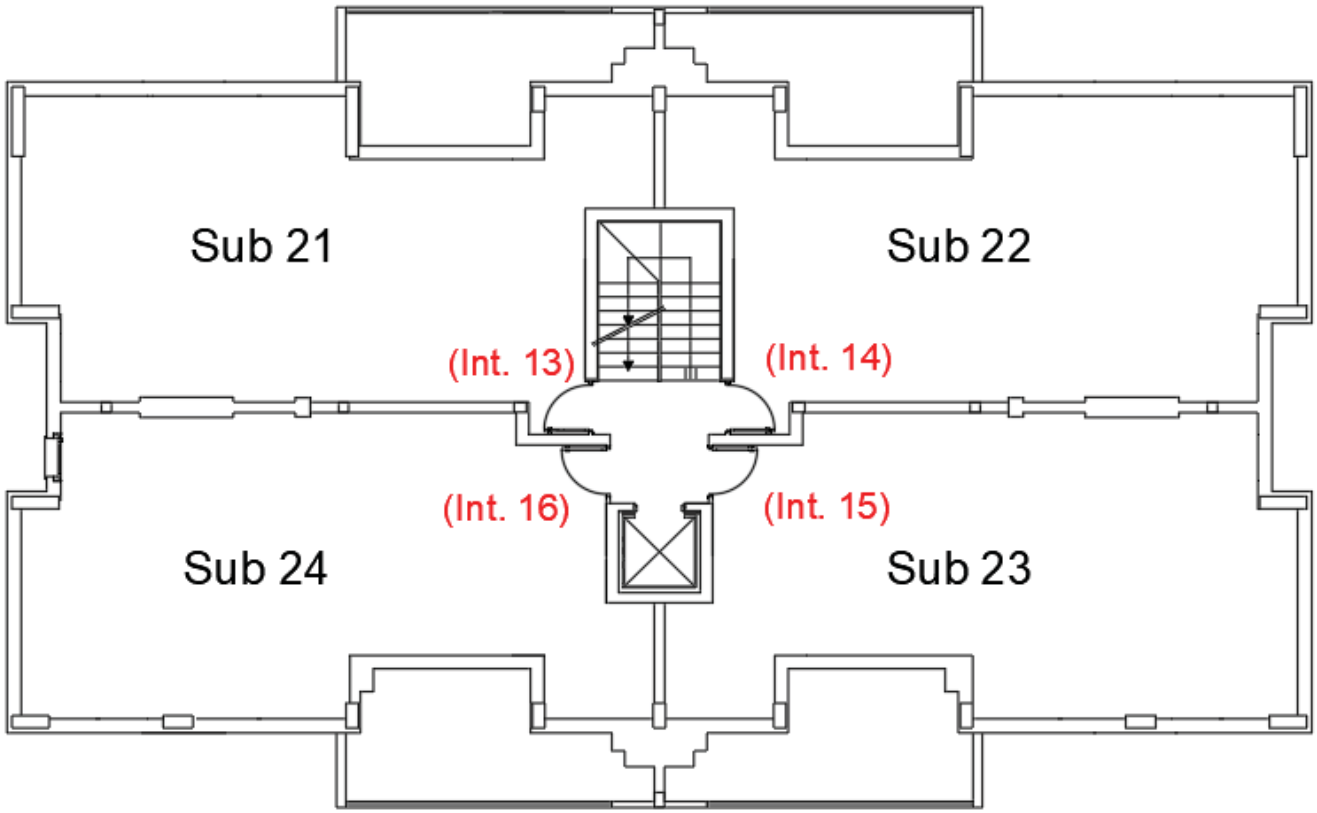
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO PRIMO - INDICAZIONE SUBALTERNI



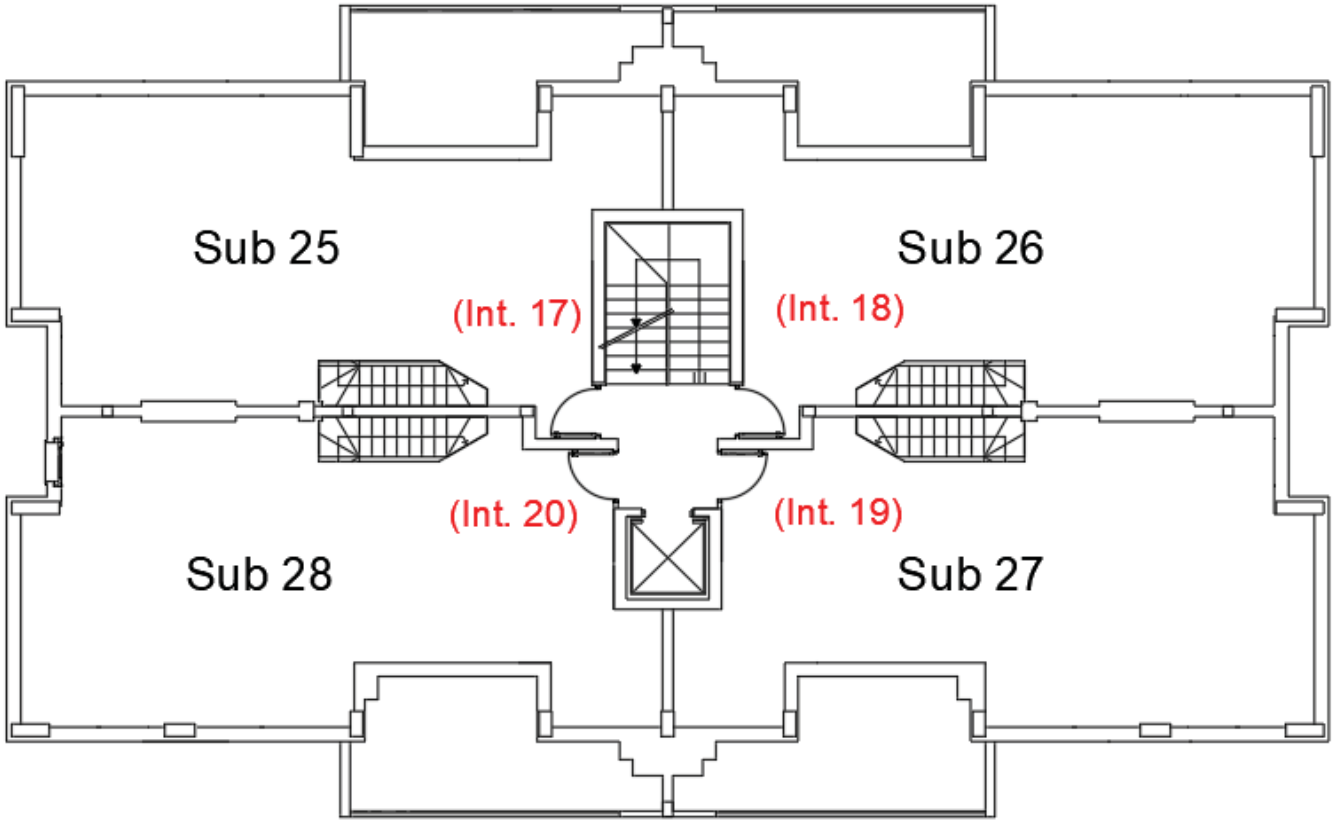
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO SECONDO - INDICAZIONE SUBALTERNI



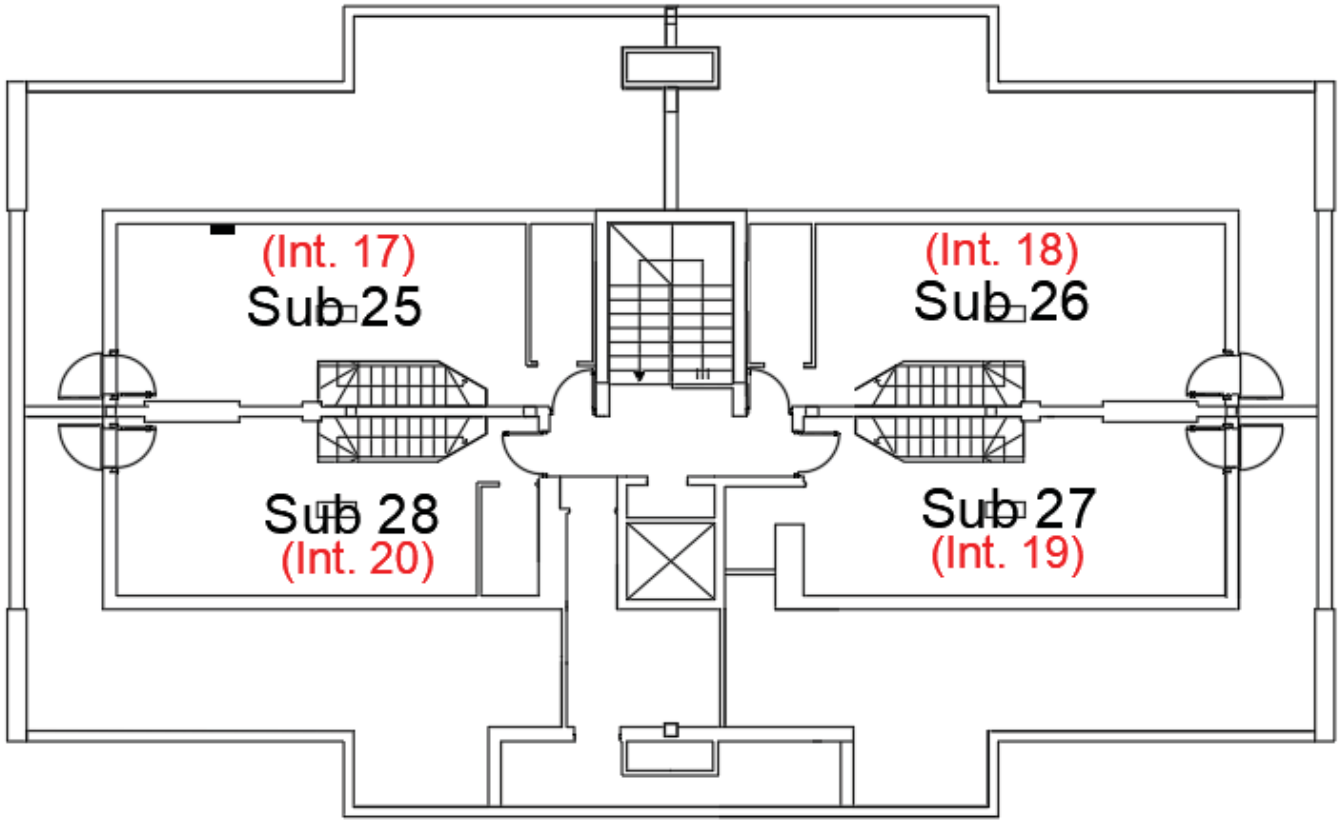
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO TERZO - INDICAZIONE SUBALTERNI



Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO QUARTO - INDICAZIONE SUBALTERNI



Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO QUINTO - INDICAZIONE SUBALTERNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 9 GRAFFATO CON SUB 2

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 1. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 9 graffato con particella 4097 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. La proprietà è graffata con il sub 2 che individua l'area giardinata esterna pertinenziale. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue:

- piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dal balcone che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato.
- piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato e dal giardino di proprietà attraverso una scala esterna. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:

- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 10 GRAFFATO CON SUB 3

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T, interno 2. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 10 graffato con particella 4097 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 92 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra. il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: conformazione in pianta rettangolare, composta da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto e un disimpegno. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dall'interno del piano terra, che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato. Le aree giardinate hanno una conformazione in pianta prossima ad una L, e circondano la proprietà, fino ai limiti con altre proprietà e/o aree esterne.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:

- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;

- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 11 GRAFFATO CON SUB 4

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 3. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 11 graffato con particella 4097 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 105 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue:

- Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili dal balcone;
- Piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:

- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1, PIANO T-S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 12 GRAFFATA CON SUB 5

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 4. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 12 graffato con particella 4097 subalterno 5, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue:

- Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno, balcone e lastrico solare;

- Piano interrato: accessibile dal corridoio di servizio del piano interrato e dal lastrico solare attraverso una scala esterna, ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale.

L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 13

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 5. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1, PIANO 1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 14

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 6. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 14, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;

- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1, PIANO 1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 15

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 7. È censita al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 15, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1, PIANO 1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 16

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 8. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 17

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 9. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 17, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 18

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 10. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 18, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 19

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 11. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 19, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 20

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 12. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 20, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 21

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 13. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 21, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 22

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 14. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 22, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 23

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 15. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 23, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile

dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone (chiuso con elementi vetrati).
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 24

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 16. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 24, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 25

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 17. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 25, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti:
- piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone;

- piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 26

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 18. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, Particella 4097, Subalterno 26, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti:
- piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone;
- piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 27

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 19. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti:

- piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone;
- piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, bagno, cucina, e un ampio stenditoio.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 28

L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 20. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 28, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq.
Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti:
- piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone;
- piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 29

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 1. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 29, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale

20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso la rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una profondità di 3,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 30

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 30, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 31

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 3. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 31, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una larghezza di 3,84 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;

- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 32

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 4. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 32, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60 superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Inoltre, il Box auto è collegato all'appartamento interno 4 attraverso la scala che insiste sul terrazzo. Il Box auto ha una lunghezza di 6,01 m ed una profondità di 2,80 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 33

Box auto sito in Roma, in VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 1. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 33, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,76 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 34

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 6. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 34, categoria C/6, classe 34, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il penultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,68 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 35

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 7. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 36

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 8. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 36, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quartultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,99 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;

- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 37

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 9. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quintultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,96 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 39

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 11. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 39, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il nono sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,05 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 38

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 11. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 39, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il nono sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,10 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 40

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 12. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 40, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ottavo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 41

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 13. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 41, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il settimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,25 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;

- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 42

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 14. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 42, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sesto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,12 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 43

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 15. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 61,10, superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quinto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 44

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 16. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 44, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,57 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 45

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 17. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 45, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 65,80, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,87 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 46

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 18. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 46, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 165 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,92 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;

- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 47

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 19. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 47, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 6,16 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 48

Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 20. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 48, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 94,00, superficie catastale 24 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 5,46 m ed una profondità di 3,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 41 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

Bene comune non censibile (lastrico solare e area pertinenziale) appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, particella 4097, subalterno 502[1]. Il cespite presenta una conformazione in pianta prossima alla forma di una "L", articolata in due tratti rettangolari distinti. Il primo tratto è disposto lungo il lato lungo del lotto, nella posizione interna, mentre il secondo tratto è disposto sul lato corto, in prossimità delle particelle staggite 2684, 2686, 2787 e 2788, attualmente inedificate.

Le aree che compongono il cespite si trovano su quote differenti: la prima area, situata nella posizione interna, ha una lunghezza di 47,50 m, una larghezza di 2,80 m e una superficie complessiva di 133 mq. Vi si accede dal prospetto laterale del fabbricato, a livello del piano di campagna. Questa area rappresenta uno spazio di collegamento verso la seconda area, che costituisce il lastrico solare. Progettualmente, la prima area era concepita anche come spazio di collegamento con il volume commerciale non realizzato, ed è delimitata verso le aree esterne da un muro in cemento armato di circa 1 m di altezza.
La seconda area, con una lunghezza di 20 m, una larghezza di 8,90 m e una superficie di 185 mq, costituisce il lastrico solare vero e proprio. Si tratta del solaio di copertura di parte del piano interrato, accessibile esclusivamente dalla prima area tramite una scala. Il lastrico solare è delimitato perimetralmente, verso il fabbricato, da un muretto di base sul quale è montata una rete metallica bianca a maglia regolare, per un'altezza complessiva di circa 2 m. Sul lato opposto, verso il fronte strada, tra le particelle staggite inedificate e le aree interne, è presente una recinzione in rete metallica verde senza base muraria. Le aree risultano sfalsate di circa 1,6 m. Al di sotto della seconda area, si trova un vano

[1] Nel corso delle verifiche di competenza, lo Scrivente ha rilevato che il bene identificato come n. 41 registrato al catasto dei fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 4097, sub 6 nella categoria F/5 (lastrico solare) costituisce parte comune del fabbricato, ma non è identificato come tale. Stante l'opportunità per la procedura che suddetto bene assuma la naturale connotazione di parte comune, al fine di poter essere trasferito in quota parte, lo Scrivente ha provveduto alla relativa variazione catastale, attraverso la soppressione del sub. 6 (bene n. 41), ridenominato rispettivamente sub 502. La variazione è intervenuta con pratica n. RM0157902 in atti dal 05/03/2025 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.897128.04/03/2025, per il sub 502.

tecnico rettangolare, progettualmente destinato ad ospitare i serbatoi dell'acqua piovana, all'attualità non installati. In considerazione della conformazione e delle caratteristiche del cespite è stato condotto anche un rilievo aereo.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Il bene risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
Si precisa che:

- il regolamento di condominio, come riportato nel verbale di deposito con atto rep. 55153 del 16/05/2022 redatto dal Notaio Guido Gilardino, identifica il cespite quale parte comune a tutti i condomini, imponendo il rispetto degli obblighi derivanti dal regolamento stesso. In particolare, l'articolo 4 stabilisce che costituiscono proprietà comune, inalienabile e indivisibile, di tutti i condomini facenti parte del complesso residenziale, in proporzione ai millesimi di proprietà indicati nelle tabelle allegate al regolamento, tutte le parti comuni individuate dalla normativa vigente (art. 1117 C.C.) e qualsiasi altra opera, installazione, costruzione o manufatto che, per la sua destinazione obiettiva, sia indispensabile all'uso, al godimento e alla conservazione dell'edificio.

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

L'area urbana, identificata catastalmente come foglio 752, particella 4097, subalterno 8, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio rettangolo con una superficie di 146 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con una base maggiore di 25 metri e una base minore di 12 metri, restringendosi verso l'estremità opposta.
L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha

evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Adiacente al fabbricato principale, l'area attualmente svolge un ruolo passivo, senza alcuna destinazione d'uso attiva. Dal punto di vista giuridico, l'area è classificata come categoria F/1 (area urbana), ovvero un bene senza rendita catastale autonoma, destinato a uso accessorio. È intestata **** omissis ****, titolare del diritto di superficie al 1000/1000, con Roma Capitale quale concedente. L'area rientra nelle superfici regolamentate dal diritto di superficie, vincolate al rispetto delle normative urbanistiche e alla destinazione d'uso imposta dal titolo concessorio. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature non residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59- 61, INTERNO 2, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 49

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 2, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 49, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 45 mq, rendita catastale 84,60 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 2. Dal punto di vista strutturale, La cantina si presenta come un ambiente ben organizzato e in buone condizioni generali. Ha una conformazione in pianta rettangolare e vi si accede in via esclusiva dal corridoio condominiale del piano interrato, attraverso un portoncino blindato. È articolato in unico grande ambiente multifunzionale, con una suddivisione degli spazi attraverso delle murature a tutta altezza. L'ambiente è completo di un cucina e di un bagno, ricavato in parte della cantina. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore caldo. Le pareti, in parte rivestite con materiali ceramici, sono curate e compatibili con le caratteristiche di un locale interrato. L'illuminazione artificiale, ottenuta tramite plafoniere, assicura un'adeguata visibilità, che integra le finestre a nastro ubicate sul perimetro esterno del cespite.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:
- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 44 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Bene comune non censibile (locale tecnico), appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 59 - 61. Ubicato al piano S1, è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 501[2]. Trattasi di locale tecnico, accessibile dal piano interrato, più precisamente dal corridoio condominiale ed è ricavato in parte nel cavedio sottostante la scala di accesso pedonale al fabbricato. Il volume ha un'altezza variabile, con conformazione in pianta rettangolare. I pavimenti sono in graniglia di cemento mentre le pareti e la copertura sono parte delle strutture in c.a. della scala sovrastante. L'accesso è libero non essendo installata una porta che lo separa dagli spazi condominiali. È privo di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
Si precisa che:

- il regolamento di condominio, come riportato nel verbale di deposito con atto rep. 55153 del 16/05/2022 redatto dal Notaio Guido Gilardoni, identifica il cespite quale parte comune a tutti i condomini, imponendo il rispetto degli obblighi derivanti dal regolamento stesso. In particolare, l'articolo 4 stabilisce che costituiscono proprietà comune, inalienabile e indivisibile, di tutti i condomini facenti parte del complesso residenziale, in proporzione ai millesimi di proprietà indicati nelle tabelle allegate al regolamento, tutte le parti comuni individuate dalla normativa vigente (art. 1117 C.C.) e qualsiasi altra opera, installazione, costruzione o manufatto che, per la sua destinazione obiettiva, sia indispensabile all'uso, al godimento e alla conservazione dell'edificio.
  Tra le proprietà comuni specificatamente elencate, rientrano:
  j) quanto indicato all'art. 1117 del Codice Civile o che comunque sia destinato all'uso comune e che, in base agli atti di compravendita, non risulti di proprietà esclusiva.
  k) i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici, l'impianto dell'ascensore, il locale macchina dell'ascensore, il servo scala per disabili, il vano scala, le scale e i relativi ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle cantine, nonché tutti gli spazi e locali del piano interrato o degli altri piani non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti. Il locale tecnico in oggetto, essendo identificato come bene comune dal regolamento condominiale, è inalienabile poiché destinato all'uso collettivo e fondamentale per la conservazione e funzionalità dell'edificio.
  In conformità all'articolo 1117 del Codice Civile e alle disposizioni del regolamento condominiale, i beni comuni non possono essere alienati singolarmente se non previo consenso unanime di tutti i condomini e a condizione che l'alienazione non pregiudichi la destinazione d'uso del bene. Essendo parte integrante delle proprietà comuni, il locale tecnico deve rimanere a servizio dell'intero edificio, garantendo a ciascun condomino il diritto d'uso proporzionale alla propria quota millesimale, e non può essere oggetto di trasferimento separato senza il pieno rispetto delle normative vigenti.

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 51

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 59 - 61. Contrassegnato all'interno 5, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 51, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 5. Il locale, per una superficie di circa 3,5 mq, è caratterizzato

[2] Nel corso delle verifiche di competenza, lo Scrivente ha rilevato che il bene identificato come bene n. 44, registrato al catasto dei fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 4097, sub 50, nella categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), costituisce parte comune del fabbricato, ma non è identificato come tale. Stante l'opportunità per la procedura che suddetti beni assumano la naturale connotazione di parte comune, al fine di poter essere trasferito in quota parte, lo Scrivente ha provveduto alla relativa variazione catastale, attraverso la soppressione del sub. 50 (bene n. 44), ridenominato rispettivamente sub 501. La variazione è intervenuta con pratica n. RM0157902 in atti dal 05/03/2025 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.897128.04/03/2025, per il sub. 501.

da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto, anch'esso grezzo, è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 52

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 6, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 52, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 4 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 6. Il locale, che ha una superficie di circa 4 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 53

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 7, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 53, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 7. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 54

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 8, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 54, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è

pertinenziale all'unità immobiliare interno 8. Il locale, che ha una superficie di circa 8 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 55

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 9, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 55, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 9. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 57

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 11, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 57, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 11. Il locale, che ha una superficie di circa 6,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 58

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 12, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 58, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 13 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 12. Il locale, che ha una superficie di circa 11,0 mq, con una conformazione in pianta irregolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 59

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 13, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 59, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 13. Il locale, che ha una superficie di circa 8,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 60

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 14, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 60, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 20,61 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 14. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 61

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 15, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 61, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 15. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 62

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 16, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 62, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 16. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato.
La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 63

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 17, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 63, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 17. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 64

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 18, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 64, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 18. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito.
Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 65

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 19, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 65, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 19. Il locale, che ha una superficie di circa 7,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 66

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 20, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 66, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 20,61€. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 20. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima rettangolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito.
Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 56

Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 10, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 56, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, cons 5 mq e rendita catastale 14,72 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 10. Il locale, che ha una superficie di circa 5,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PARTI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 1

Bene comune non censibile (vani scale ed ascensore ed altre parti comuni), appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59 - 61, ed identificato al cdf al fg 752 part 4097 sub 1. Il Sub identifica diverse aree del fabbricato, distribuite al piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto (sottotetto).
In particolare, ci si riferisce:
- al piano interrato: intercapedine perimetrale lato strada, corridoio condominiale, vano scala, locale contatori idrici, scala di emergenza;
- al piano terra: pianerottolo di riposo, vano scala, rampa scale di accesso al fabbricato, aree giardinate esterne fronte strada;
- al piano primo: pianerottolo di riposo, vano scala/vano ascensore;
- al piano secondo: pianerottolo di riposo, vano scala/vano ascensore;
- al piano terzo: pianerottolo di riposo, vano scala/vano ascensore;
- al piano quarto: pianerottolo di riposo, vano scala/vano ascensore;
- al piano quinto (sottotetto): pianerottolo di riposo, vano scala, spazio comune e balcone esterno.

Ciascuno degli ambienti ha caratteristiche funzionali diverse, che di seguito si dettagliano:
- piano interrato:
  intercapedine perimetrale lato strada: trattasi spazio vuoto situato tra le pareti esterne dell'edificio e la struttura interna, utilizzata per favorire la ventilazione, l'isolamento termico e l'impermeabilizzazione. Più precisamente è collocata sul fronte strada e si estende linearmente per circa 27 m. Presenta una struttura in c.a., costituita sia internamente che esternamente da strutture verticali a tutt'altezza e non è illuminata;
  corridoio condominiale: è lo spazio comune al piano interrato, che serve da passaggio ai magazzini pertinenziali delle unità immobiliari, oltre al collegamento con la rampa carrabile;
  vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al primo impalcato e consente il collegamento tra i vari piani;
  scale di emergenza: corpo scala di collegamento del piano interrato, con le aree esterne;
- piano terra:
  pianerottolo di riposo: è lo spazio orizzontale al piano terra, situato tra la rampa del piano interrato e la rampa del piano terra;
  vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al primo impalcato e consente il collegamento tra i vari piani/spazio verticale destinato al movimento della cabina ascensore;
- piano primo:
  pianerottolo di riposo: è lo spazio orizzontale al piano primo, situato tra la rampa del piano terra e la rampa del piano primo;

vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al secondo impalcato e consente il collegamento tra i vari piani/spazio verticale destinato al movimento della cabina ascensore;
- piano secondo:
  pianerottolo di riposo: è lo spazio orizzontale al piano secondo, situato tra la rampa del piano primo e la rampa del piano secondo;
  vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al terzo impalcato e consente il collegamento tra i vari piani/spazio verticale destinato al movimento della cabina ascensore;
- piano terzo:
  pianerottolo di riposo: è lo spazio orizzontale al piano terzo, situato tra la rampa del piano secondo e la rampa del piano terzo;
  vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al quarto impalcato e consente il collegamento tra i vari piani/spazio verticale destinato al movimento della cabina ascensore;
- piano quarto:
  pianerottolo di riposo: è lo spazio orizzontale al piano terzo, situato tra la rampa del piano secondo e la rampa del piano terzo;
  vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al quarto impalcato e consente il collegamento tra i vari piani/spazio verticale destinato al movimento della cabina ascensore;
- piano quinto:
  pianerottolo di riposo: è lo spazio orizzontale al piano quarto, situato tra la rampa del piano terzo e la rampa del piano quarto;
  vano scala/vano ascensore: è lo spazio verticale che ospita la scala al quinto impalcato e consente il collegamento tra i vari piani/spazio verticale destinato al movimento della cabina ascensore;
  spazio condominiale: è lo spazio di collegamento tra il pianerottolo di riposto e il balcone esterno;
  balcone esterno: spazio esterno condominiale che permette l'accesso al piano copertura.

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

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO (RAMPA GARAGE ED AREA DI MANOVRA) A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 7

Bene comune non censibile (rampa garage ed area di manovra), facente parte del fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59 - 61, identificato al cdf al foglio 752, particella 4097, subalterno 7. Il subalterno identifica la rampa di accesso al fabbricato, situata al civico n. 61 di Via Decimomannu. Tale rampa collega il piano stradale esterno con il piano interrato, sviluppandosi in pianta con una conformazione prossima auna "L". In particolare, la rampa si articola come segue:

- un primo tratto lineare con pendenza longitudinale, che consente il collegamento tra il piano stradale e il piano interrato;
- un secondo tratto lineare, ortogonale al primo, che si estende lungo l'intero sviluppo longitudinale del fabbricato al piano interrato.

L'area complessiva della rampa ha un’estensione di circa 400 mq, suddivisa in:

- 170 mq per il primo tratto;
- 230 mq per il secondo tratto.

Lungo lo sviluppo longitudinale della rampa, nel senso di percorrenza dal piano stradale verso l’ingresso del fabbricato, si trovano, sul lato destro, 15 box auto e, sul lato sinistro, 5 box auto, oltre alle pareti di delimitazione di spazi comuni e/o cantine pertinenziali. La rampa è ben distribuita nel suo sviluppo e garantisce un’adeguata funzionalità, servendo in modo efficiente tutti gli accessori del piano interrato, con ampi margini di manovra per l’utenza. L'illuminazione della rampa è garantita da un impianto costituito da plafoniere a LED o corpi illuminanti tubolari, installati lungo le pareti perimetrali e, ove necessario, a soffitto, per assicurare un’illuminazione uniforme lungo tutto il percorso.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

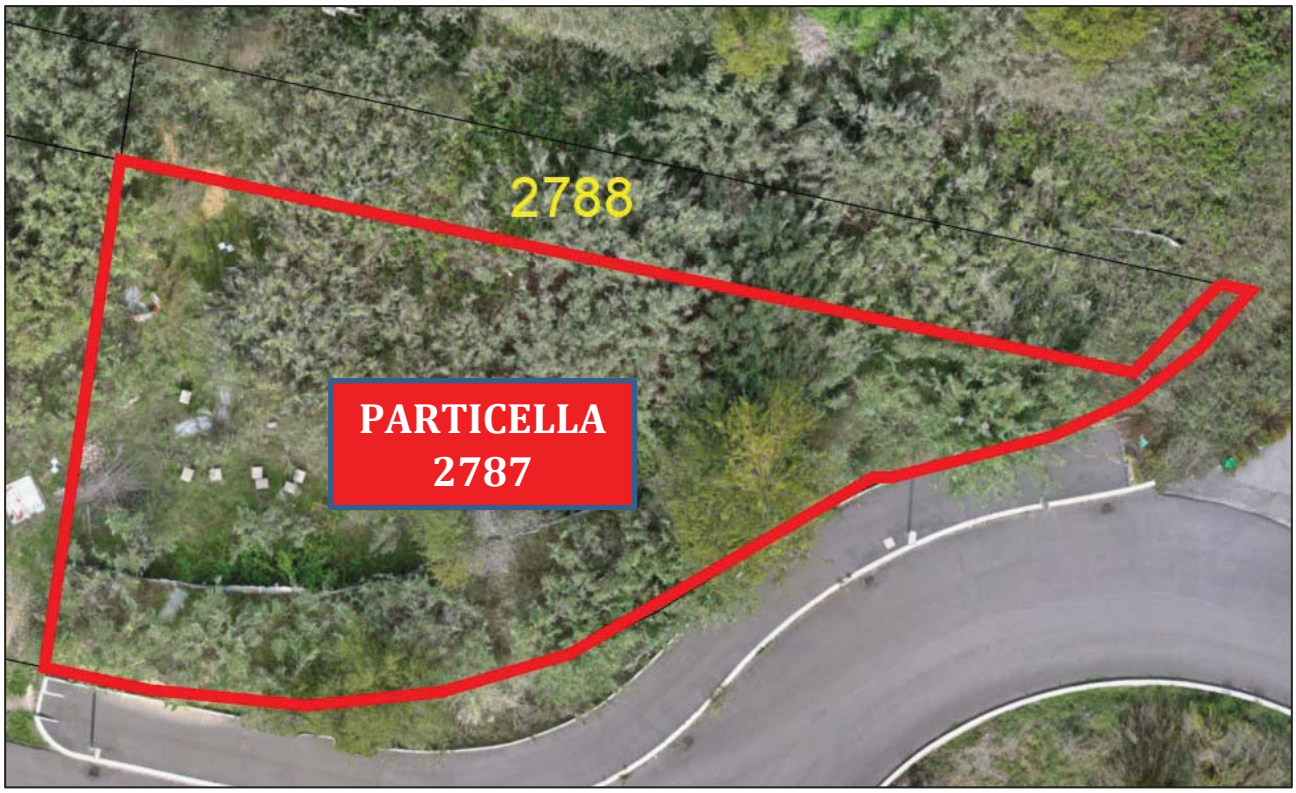
BENE N° 63 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Particella con qualità prato, identificata catastalmente come foglio 752, particella 2684, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 1.300 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 54 metri, base minore di 48 metri ed altezza 25,5 m. L'area è posizionata a ridosso del fronte strada e confina, oltre che con la sede stradale, con le altre particelle ricomprese nella convenzione, ovvero 4097, 2686, 2787 e 2788. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva di 1.292 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

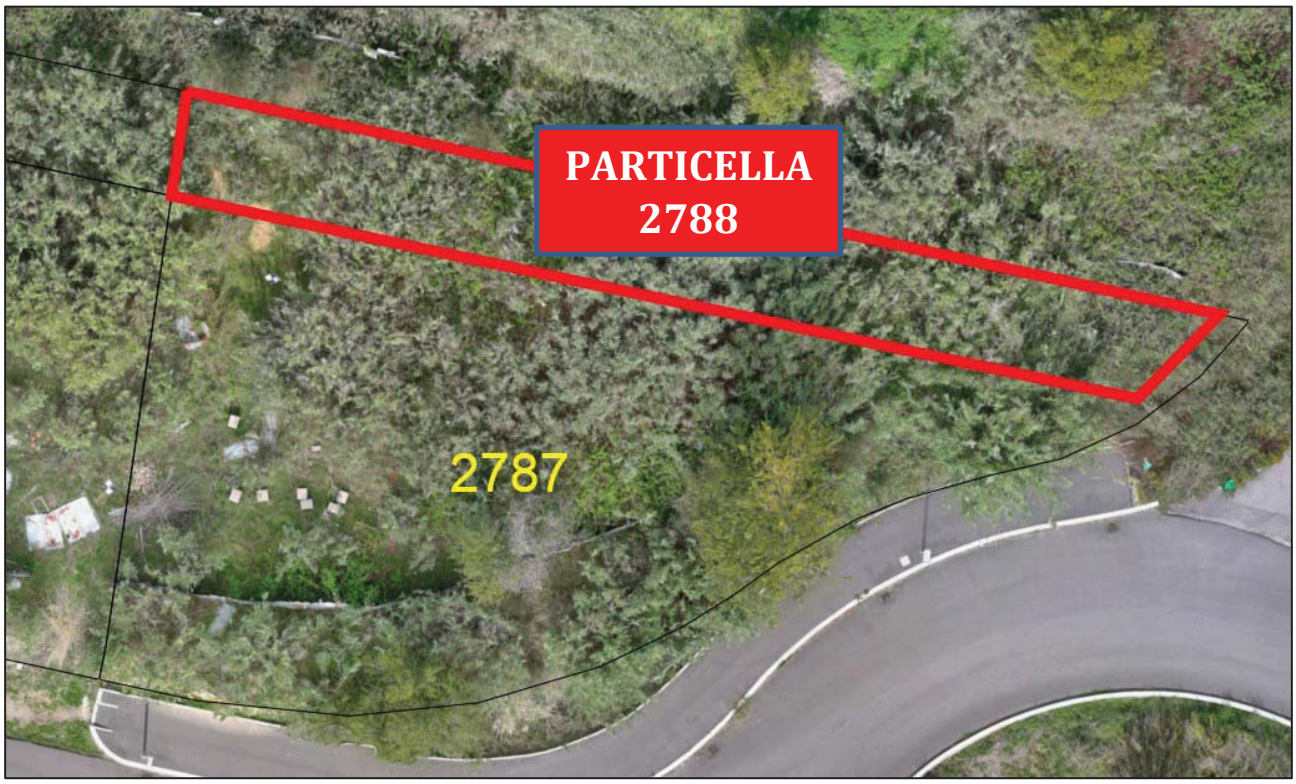
Particella identificata catastalmente come foglio 752, particella 2686, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 260 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 48 metri, base minore di 46 metri ed altezza 5,5 m. L'area è interna rispetto al fronte e confina con particella 4097, 2684, 2788 e 2685. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 269 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 65 TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787



Particella identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2787, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 876 m^2. L'area è a ridosso della sede stradale, identificata dalla particella 4025 e confina con particella 2788 e 2684. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 970 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788



Particella identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2788, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 285 m^2. L'area ha una conformazione in pianta prossima ad un trapezio isoscele con base maggiore 55 me, base minore 51 m ed altezza 5,5 m. L'area è a ridosso della sede stradale, anche se non confina con essa, ma con particelle 2787, 2784 e 2686. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 970 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTI

Le **57 unità immobiliari** che compongono il fabbricato sono state organizzate e suddivisione in **20 lotti**, per la cui organizzazione si è adottato un criterio che tenesse conto non solo delle caratteristiche strutturali e funzionali dell'edificio, ma anche della destinazione d'uso dei vari cespiti. La necessità di formare i lotti in modo organico e coerente è derivata dalla natura stessa dell'immobile, che presenta un'interconnessione funzionale tra le unità abitative e le loro pertinenze. Per questa ragione, si è ritenuto opportuno associare a ciascuna unità immobiliare le relative pertinenze, come i box auto e le cantine, così da garantire una suddivisione razionale degli spazi e un'assegnazione che rispecchi fedelmente la configurazione reale del fabbricato, e l'impostazione sottesa alla tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione approvata dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia Pubblica, U.O. Edilizia Sociale e Housing, con la Determinazione Dirigenziale rep. QI/2527/2024, prot. QI 210567 del 28 ottobre 2024. L'attribuzione diretta delle pertinenze alle rispettive unità immobiliari risponde a una logica di funzionalità e praticità, evitando situazioni in cui spazi accessori come box auto o cantine risultino separati in modo poco organico dalle abitazioni cui sono destinati. Questo approccio consente di mantenere una chiara correlazione tra gli spazi abitativi e quelli di servizio, migliorando la gestione del complesso immobiliare e garantendo un'assegnazione equa e razionale delle proprietà. Inoltre, questa scelta evita il rischio di frammentazione o di assegnazioni incongrue, che potrebbero generare problematiche in fase di gestione e utilizzo degli spazi. Per quanto riguarda i beni comuni non censibili e quelli condominiali, questi non sono stati inclusi in alcun lotto specifico. Per i beni identificati con i numeri 42, 63, 64, 65 e 66, si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto (**lotto n. 21**), il quale comprende l'insieme di aree inedificate. Giova precisa che la costituzione del lotto e la possibilità di trasferire il diritto di superficie dovrà essere valutato dal Giudice dell'esecuzione sulla scorta seguenti considerazioni:

- la convenzione è stata sottoscritta ai sensi dell'art. 35, commi 11 e seguenti, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865. L'art. 1 del disciplinare allegato sub lettera C alla convenzione vieta la cessione a terzi, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie sull'area, che è stato costituito con la convenzione stessa e chiarisce che per "cessione del diritto di superficie" si intende qualsiasi trasferimento, a qualunque titolo, del diritto reale concesso tramite l'atto di convenzione stipulato tra il Comune di Roma e il concessionario, che avvenga prima della dichiarazione di fine lavori;
- nel caso in esame, la dichiarazione di fine lavori è da intendersi come il 24 giugno 2018, limitatamente alla cubatura residenziale, con una richiesta pendente di scissione delle aree inedificate destinate a cubatura non residenziale. A tale proposito, si precisa che la società concessionaria, per effetto della deliberazione n. 96 del Comune di Roma del 24 maggio 2004, nell'ambito del Piano di Zona B50 Monte Stallonara, Comparto B/p, ai sensi della legge di finanziamento 493/93, era destinataria di una cubatura virtuale di 5.190 mc, di cui 4.671 mc residenziali da progettare e 3.024 mc non residenziali. All'attualità, la cubatura residenziale è stata completamente assorbita dal fabbricato oggetto della procedura esecutiva, mentre risultano ancora inedificate le aree destinate ad assorbire la cubatura non residenziale;
- sulla base di tali presupposti, si è inteso costituire un lotto che comprende tutte le aree inedificate destinate ad assorbire la cubatura non residenziale di 3.023 mc. Si ribadisce, a riguardo, che il trasferimento è condizionato all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che sulla richiesta all'uopo formulata dal custode, avrà facoltà di autorizzare il trasferimento del diritto di superficie e di edificare secondo le previsioni iniziali dell'assegnazione o, in alternativa, denegare la propria autorizzazione o modificarne le condizioni e i contenuti specifici. A riguardo il Comune ha fornito il seguente riscontro: si conferma *la possibilità, per Roma Capitale, di procedere, con apposita Deliberazione di Giunta capitolina, ad autorizzare, ai sensi dell'art.1 del disciplinare allegato "C" alla convenzione stipulata con Atto a rogito notaio Siniscalchi, Rep. n. 72242 dell'11.02.2009, la cessione del diritto di superficie in favore di terzi, che possiedano i requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovverosia che siano Società (imprese e/o cooperative) che operino in ambito edilizio, che siano iscritte al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che siano iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi. L'aggiudicatario, in*

qualità di cessionario del diritto di superficie, dovrà subentrare in tutti gli obblighi previsti nella convenzione stipulata dall'originario concessionario, con specifico riferimento anche alle obbligazioni di natura pecuniaria. Di tale subentro dovrà darsi atto sia nell'aggiudicazione, sia nel successivo atto di trasferimento che seguirà alla formale delibera di autorizzazione alla cessione che verrà adottata dalla giunta. Sebbene non sarà poi necessario procedere, da parte del cessionario, a stipulare un nuovo Atto convenzionale, intendendosi il precedente esteso, in tutte le sue parti e clausole, al soggetto subentrante, quest'ultimo dovrà risultare in possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici;

- interessato il Consorzio Monte Stallonara ha indicato le posizioni debitorie in capo al debitore esecutato, pari a €. 72.902,49 nei confronti di Roma Capitale, in relazione alle opere di urbanizzazione, e pari a €. 43.783,20, nei contri del Consorzio per spese tecniche connesse alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, nonché per €. 4.665,90 nei confronti del Consorzio per contributi richiesti e non corrisposti.

Nel complesso, l'organizzazione dei lotti è stata pensata per garantire un equilibrio tra esigenze funzionali e coerenza urbanistica. L'attribuzione delle pertinenze alle unità immobiliari principali, la separazione dei beni comuni e condominiali e l'accorpamento delle aree inedificate in un unico lotto rispondono a criteri di razionalità e gestione efficiente del patrimonio immobiliare. Queste scelte permettono non solo di preservare la destinazione d'uso degli spazi, ma anche di garantire una gestione chiara e ordinata delle proprietà nel lungo termine. In questo modo, si assicura che ogni area del fabbricato venga utilizzata in maniera ottimale, evitando sovrapposizioni o attribuzioni poco funzionali. Segue il riepilogo dei lotti, con i relativi beni:

IDENTIFICATIVO LOTTO	BENI
LOTTO N. 1	- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9 graffato con sub 2 - **Bene N° 21** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 29
LOTTO N. 2	- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T, censito al cdf al fg 752 sub 10 part 4097 graffato con sub 3 - **Bene N° 22** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 30 - **Bene N° 43 -** Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49
LOTTO N. 3	- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11 graffato con sub 4 - **Bene N° 23** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 31
LOTTO N. 4	- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T – S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12 graffato con sub 5 - **Bene N° 24** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 32
LOTTO N. 5	- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 13 - **Bene N° 25** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 33 - **Bene N° 45** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 51
LOTTO N. 6	- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 14 - **Bene N° 26** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 34 - **Bene N° 46** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 52
LOTTO N. 7	- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 15 - **Bene N° 27** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 35 - **Bene N° 47** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 53
LOTTO N. 8	- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8, piano 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 16 - **Bene N° 28** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 36 - **Bene N° 48** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 54

LOTTO N. 9	- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 17 - **Bene N° 29** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 37 - **Bene N° 49** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 55
LOTTO N. 10	- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 18 - **Bene N° 31** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 38 - **Bene N° 60** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 56
LOTTO N. 11	- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 19 - **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 39 - **Bene N° 50** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 57
LOTTO N. 12	- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 20 - **Bene N° 32** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 40 - **Bene N° 51** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 58
LOTTO N. 13	- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 21 - **Bene N° 33** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 41 - **Bene N° 52** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 59
LOTTO N. 14	- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 22 - **Bene N° 34** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 42 - **Bene N° 53** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 60
LOTTO N. 15	- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 23 - **Bene N° 35** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 43 - **Bene N° 54** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 61
LOTTO N. 16	- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 24 - **Bene N° 36** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 44 - **Bene N° 55** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 62
LOTTO N. 17	- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 25 - **Bene N° 37** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 45 - **Bene N° 56** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 63
LOTTO N. 18	- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 26 - **Bene N° 38** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 46 - **Bene N° 57** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 64
LOTTO N. 19	- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 27 - **Bene N° 39** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 47 - **Bene N° 58** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 65
LOTTO N. 20	- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 28 - **Bene N° 40** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 48 - **Bene N° 59** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 66
LOTTO. 21	- **Bene n° 42** - Area urbana ubicata a Roma (rm) - Via Decimomannu snc, censita al cdt fg 752 part 2684 sub 8 - **Bene n° 63** – Terreno ubicato a Roma (rm) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684 - **Bene n° 64** – Terreno ubicato a Roma (rm) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686 - **Bene n° 65** – Terreno ubicato a Roma (rm) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787 - **Bene n° 66** – Terreno ubicato a Roma (rm) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano T-S1;
- **Bene N° 21** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

La documentazione ex art. 567 esaminata dal sottoscritto è costituita dalla certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco del 26/09/2023 e successive integrazioni.
Il sottoscritto, a verifica ed integrazione delle predette relazioni, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali ed accertando che la società esecutata è titolare del diritto di superficie/proprietà superficiaria di tutti i cespiti oggetto della nota di trascrizione del pignoramento di seguito elencati:

1. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 2 graffata con la particella 4097 subalterno 9;
2. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 3 graffata con la particella 4097 subalterno 10;
3. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 4 graffata con la particella 4097 subalterno 11;
4. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 5 graffata con la particella 4097 subalterno 12;
5. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 13;
6. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 14;
7. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 15;
8. Abitazione di tipo civile. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 16;
9. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 17;
10. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 18;
11. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 19;
12. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 20;
13. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 21;
14. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 22;
15. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 23;
16. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 24;

17. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 25;
18. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 26;
19. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 27;
20. Abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 28;
21. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.19. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 29;
22. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.19. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 30;
23. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.19. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 31;
24. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.18. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 32;
25. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.13. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 33;
26. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.13. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 34;
27. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 35;
28. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 36;
29. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 37;
30. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 39;
31. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 38;
32. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 40;
33. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 41;
34. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 42;
35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.13. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 43;
36. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.13. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 44;
37. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.14. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 45;
38. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 46;
39. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.18. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 47;
40. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.20. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 48;
41. Lastrico solare, consistenza mq.318. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 6;
42. Area urbana, consistenza mq.146. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 8;

43. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.39. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 49;
44. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.13. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 50;
45. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.4. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 51;
46. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.4. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 52;
47. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.4. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 53;
48. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.8. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 54;
49. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.6. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 55;
50. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.6. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 57;
51. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.11. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 58;
52. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.8. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 59;
53. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.7. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 60;
54. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.4. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 61;
55. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.4. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 62;
56. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.4. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 63;
57. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.6. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 64;
58. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.6. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 65;
59. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.7. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 66;
60. Magazzini e locali di deposito, consistenza mq.5. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 56;
61. Ente comune. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 1;
62. Ente comune. In Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 752 particella 4097 subalterno 7;
oltre
63. Terreno consistenza are 12 centiare 92. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 752 particella 2684;
64. Terreno consistenza are 2 centiare 69. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 752 particella 2686;
65. Terreno consistenza are 9 centiare 70. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 752 particella 2787;
66. Terreno consistenza are 2 centiare 01. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 752 particella 2788.

Dalle visure ipotecarie e note di trascrizione emerge che:

- particella 2684: deriva dalla particella 2186, che è pervenuta al **** omissis **** con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 30 Luglio 2004, Repertorio 5, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 77115 del 28/09/2005). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 685, da cui deriva per successivi frazionamenti la particella

2684, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842[3];

- particella 2686: è pervenuta al **** omissis **** con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 21/11/2008, Repertorio 74, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 8299 del 10.02.2009). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 685 da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2686, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842[4];
- particella **4097** (sulla quale insiste l'intero fabbricato): deriva dalla soppressione delle particelle 2776, 2777, 2778 e 2779. Più in particolare,
  - particella 2776: deriva dalla particella 2216, che è pervenuta al **** omissis **** con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 30 Luglio 2004, Repertorio 5, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 77115 del 28/09/2005). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 1784, da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2776, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Alberto Politi il 13/05/2003 rep. 43870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 26/05/2003 ai nn. 45122/29818[5];
  - particelle 2777, 2778 e 2779 sono pervenute al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità rogato dal Comune di Roma il 21/11/2008, Repertorio 74, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 8300 del 10/02/2009). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 1784, da cui sono derivate per effetto di successivi frazionamenti le particelle 2777, 2778 e 2779, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Alberto Politi il 13/05/2003 rep. 43870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 26/05/2003 ai nn. 45122/29818[6];
- particella 2787: deriva dalla 2210, che sono pervenute al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 30 Luglio 2024, Repertorio 5, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 77115 del 28/09/2005). Alla Società **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 840 da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2787, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842[7];
- particella 2788: è pervenuta al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 21/11/2008, Repertorio 74, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n° 8299 del 10/02/2009). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 840 da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2788, era pervenuto con rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842[8].

Segue schema riepilogativo delle provenienze ipocatastali del compendio pignorato.

[3] Si precisa che la particella 685 è stata oggetto di altro trasferimento antecedente con atto Notaio Roberto Franci del 29/12/1972 rep. 175769
[4] Vds nota n. 1
[5] Si precisa che la particella 1784 è stata oggetto di altro trasferimento antecedente con atto Notaio Brachini Anna del 02/02/1975 rep. 9714
[6] Vds nota n. 3
[7] Vds nota n. 1
[8] Vds nota n. 1

ATTO - EVENTO	N° RIFERIMENTO	COSA SUCCEDE	IDENTIFICATIVO CATASTALE (FG 752 PARTICELLA)							
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO DE MARTINO REP. 13842 DEL 18.09.2002	FORMALITA' REG. PART. 67600 del 27/09/2002	******* ACQUISTA					685		840	
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO POLITI REP. 43870 DEL 13.05.2003	FORMALITA' REG. PART. 29818 del 26/05/2003	******* ACQUISTA	1784							
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 07/07/2004 Pratica n. RM0512092)		PARTICELLA 1784 GENERA PARTICELLA 2216	2216							
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 07/07/2004 Pratica n. RM0512092)		PARTICELLA 685 GENERA PARTICELLE 2185 e 2186					2186	2185		
ESPROPRIO REP. 5 DEL 30/07/2004	FORMALITA' REG. PART. 77115 del 28/09/2005	ESPRORIO COMUNE DI ROMA (******* e ******)	2216				2186		2210	
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 024/02/2006 Pratica n. RM0137138)		PARTICELLA 2185 GENERA PARTICELLa 2507						2507		
VARIAZIONE CATASTALE (ACCORPAMENTO - VARIAZIONE del 25/07/2006 Pratica n. RM0597908)		PARTICELLA 840 ACCORPA PARTICELLA 2210							840 (2210)	
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 25/07/2006 Pratica n. RM0597908)		PARTICELLA 840 GENERA PARTICELLA 2576							2576	
VARIAZ CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 13/09/2006 Pratica n. RM0606487)		PARTICELLA 2216 GENERA PARTICELLA 2605	2605							
VARIAZ CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 13/10/2006 Pratica n. RM0771064 in atti dal 13/10/2006)		PARTICELLA 2605 GENERA PARTICELLA 2612	2612							
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 16/11/2006 Pratica n. RM0922309 in atti dal 16/11/2006)		PARTICELLA 2612 GENERA PARTICELLA 2605	2622							
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 30/11/2006 Pratica n. RM0959823 in atti dal 30/11/2006)		PARTICELLA 2576 GENERA PARTICELLA 2632							2632	
VARIAZ CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 Pratica n. RM0700939)		PARTICELLA 2186 GENERA PARTICELLA 2684					2684			
VARIAZ CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 Pratica n. RM0700939 in atti dal 07/06/2007)		PARTICELLA 2507 GENERA PARTICELLA 2686						2686		
VARIAZ CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 Pratica n. RM0700939 in atti dal 07/06/2007)		PARTICELLA 2622 GENERA PARTICELLA 2682	2682							
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 Pratica n. RM0700939 in atti dal 07/06/2007)		PARTICELLA 2632 GENERA PARTICELLA 2688							2688	
VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 19/02/2008 Pratica n. RM0234284 in atti dal 19/02/2008)		PARTICELLA 2688 GENERA PARTICELLE 2787 e 2788							2787	2788
VARIAZ CATASTALE (FRAZIONAMENTO del 19/02/2008 Pratica n. RM0234229 in atti dal 19/02/2008)		PARTICELLA 2682 GENERA PARTICELLA 2776, 2777, 2778 e 2779	2776	2777	2778	2779				
ESPROPRIO REP. 74 DEL 21/11/2008	FORMALITA' REG. PART. 8299 DEL 10/02/2009	ESPROPRIO COMUNE DI ROMA (******* SRL)						2686		2788
ESPROPRIO REP. 74 DEL 21/11/2008	FORMALITA' REG. PART. 8300 DEL 10/02/2009	ESPROPRIO COMUNE DI ROMA (****** SRL)		2777	2778	2779				
CONVENZIONE EDILIZIA NOTAIO SINISCALCHI REP. 72242 DEL 11/02/2009	FORMALITA' REP. PART. 10628 DEL 19/02/2009	COMUNE DI ROMA CONCEDE DIRITTO DI SUPERFICIE	2776	2777	2778	2779	2684	2686	2787	2788
ATTO D'OBBLIGO NOTAIO SINISCALCHI REP. 72241 DELL'11/02/2009	FORMALITA' REG. PART. 10629 DEL 19/02/2009		2776	2777	2778	2779	2684	2686	2787	2788
ATTO D'OBBLIGO NOTAIO SINISCALCHI REP. 72269 DEL 16/02/2009	FORMALITA' REG. PART. 12003 del 23/02/2009		2776	2777	2778	2779	2684	2686	2787	2788
IPOTECA	FORMALITA' REG. PART. 1027 del 21/10/2010	**** CONCEDE IPOTECA A BANCA INTESA SUI TERRENI CONVENZIONATI	2776	2777	2778	2779	2684	2686	2787	2788
VARIAZIONE CATASTALE (TIPO MAPPELE del 09/07/2015 Pratica n. RM0482930)		LE PARTICELLE 2776,2777,2778 e 2779 GENERANO LA PARTICELLA 4097	4097				2684	2686	2787	2788
PIGNORAMENTO	FORMALITA' REG. PART. 83313 del 21/09/23	INTERESSA TUTTE LE PARTICELLE CONVENZIONATE ED I SUBB DERIVANTI DALLA PARTICELLA 4097.	4097				2684	2686	2787	2788

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

- **** omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Il cespite staggito confina con:
- al piano terra: appartamento interno 2, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 10 graffato sub 3, bene appartenente al fabbricato (vano scala, area esterna) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno;
- al piano interrato: distacco condominiale, proprietà condominiali (intercapedine e corridoio) censite al cdf al fg 752 part 4097 sub 1, cantina interno 10, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 56 e cantina interno 11, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 57.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 3, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 31, box auto interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 47, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,21 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	T
Cantina	27,92 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	3,10 m	S1
Balconi/Terrazzi	21,44 mq	23,00 mq	0,4	9,20 mq	0,00 m	T
Giardino	35,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**95,20 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**95,20 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Per quanto il piano interrato ed il piano rialzato siano funzionalmente indipendenti, sussistono opere di collegamento verticale che renderebbero non vantaggiosa la suddivisione del cespite, per un'alienazione distinta delle unità ricavabili.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024 (prendendo in considerazione anche la scala esterna).

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	18,60 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				**10,50 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**10,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 653,32 Piano T-S1 Graffato part 4097 sub 2

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato edificato su aree concesse in forza della convezione edilizia sottoscritta tra il **** omissis **** e la **** omissis ****, giusto atto del Notaio Siniscalchi Pierpaolo rep 72242/28503 dell'11/02/2009. In particolare, il fabbricato insiste sull'area identificata al catasto dei terreni del Comune di Roma al fg 752 part. 4097, che discende dalla variazione e fusione delle part.lle 2776, 2777, 2778 e 2779, oggetto di predetta convenzione (unitamente alle particelle 2684, 2686, 2787 e 2788).

Si riporta di seguito la relativa cronistoria:
- le particelle 2776, 2777, 2778 e 2779 sono derivate dalla particella originaria 2682 giusto frazionamento n. 234229/2008;
  - la particella 2682 originaria a sua volta è derivata in base al tipo di frazionamento n. 700939.1/2007 in atti dal 07/06/2007 prot. n. RM0700939 dalla particella 2622, la quale a sua volta è derivata in base al tipo di frazionamento n. 922309.1/2006 in atti dal 16/11/2006 prot.

RM 0922309 dalla particella 2612 di ha. 3.28.44, che è derivata per tale superficie dall'accorpamento della stessa particella 2612 di ha. 2.19.68 con le particelle 1688 di are 0.36 e 2205 di ha. 1.08.40;

- la particella 2612 a sua volta è derivata in base al tipo di frazionamento n. 771064.1/2006 in atti dal 13/10/2006 prot. RM 0771064, dalla particella 2605 di ha 2.81.12., che è derivata per tale superficie dall'accorpamento della stessa particella 2605 di ha. 1.07.77 con numerose particelle tra cui la particella 2213 di are 20.70;
- la particella 2605 a sua volta è derivata in base al tipo di frazionamento n. 606487.1/2006 in atti dal 13/09/2006 prot. RM 0606487 dalla particella 2216 di ha. 1.29.65, che è derivata per tale superficie dall'accorpamento della stessa particella 2216 di are 95.10 con alcune particelle tra cui la particella 2173 di are 23.60;
- la particella 2216 è derivata a seguito di ulteriori frazionamenti intercorsi nel tempo dalla particella primitiva 249 foglio 752.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

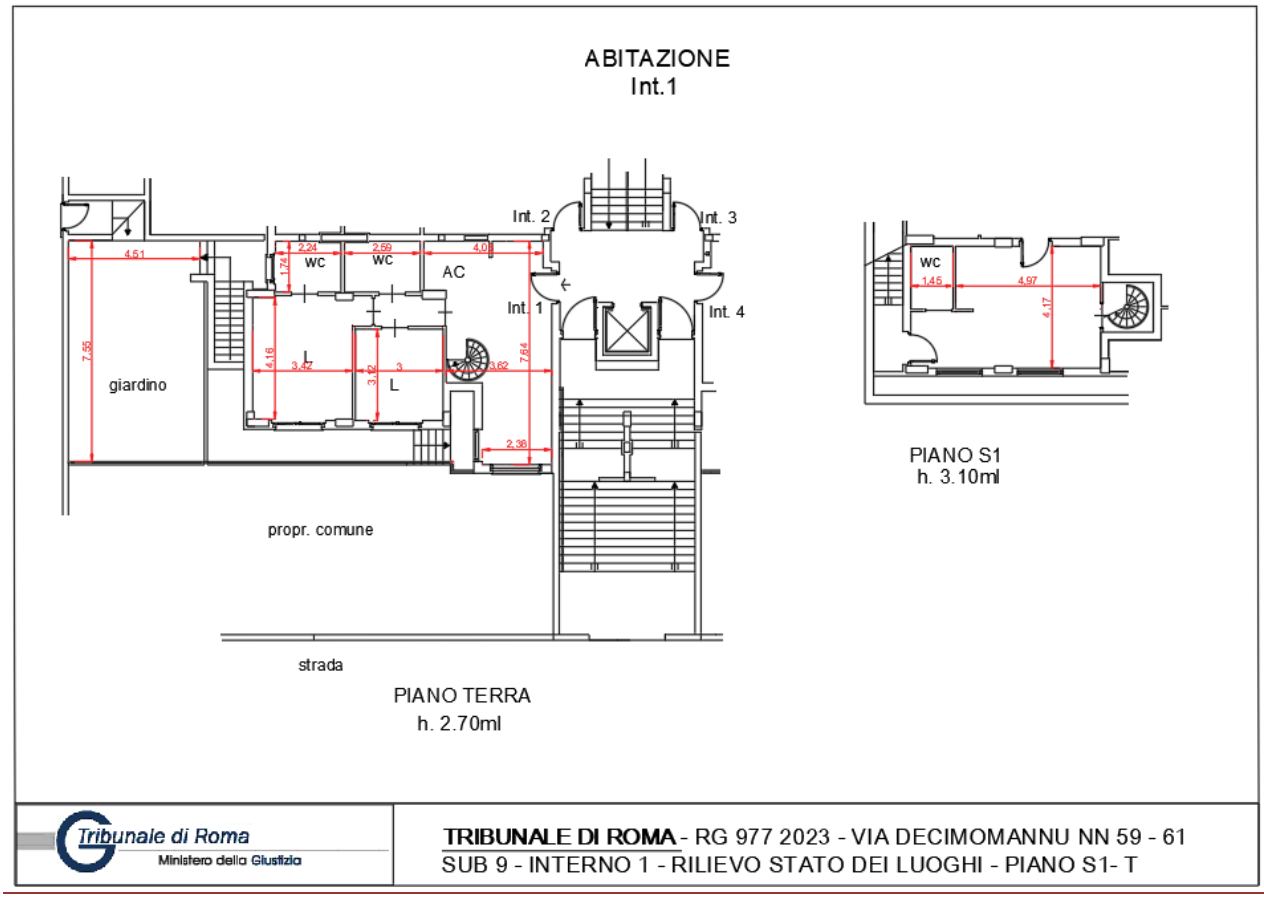
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,30 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	9	6	A2	4	5,5	97 mq	653,32 €	T-S1	part. 4097 sub 2



Corrispondenza catastale

Il rilievo dello stato di fatto che precede dimostra che sussiste una complessiva coerenza con la planimetria catastale, al netto della porta che separa la zona giorno dalla zona notte che non è graficamente rappresentata e dalla presenza di un locale bagno, al piano interrato, che non è graficamente rappresentato in planimetria.

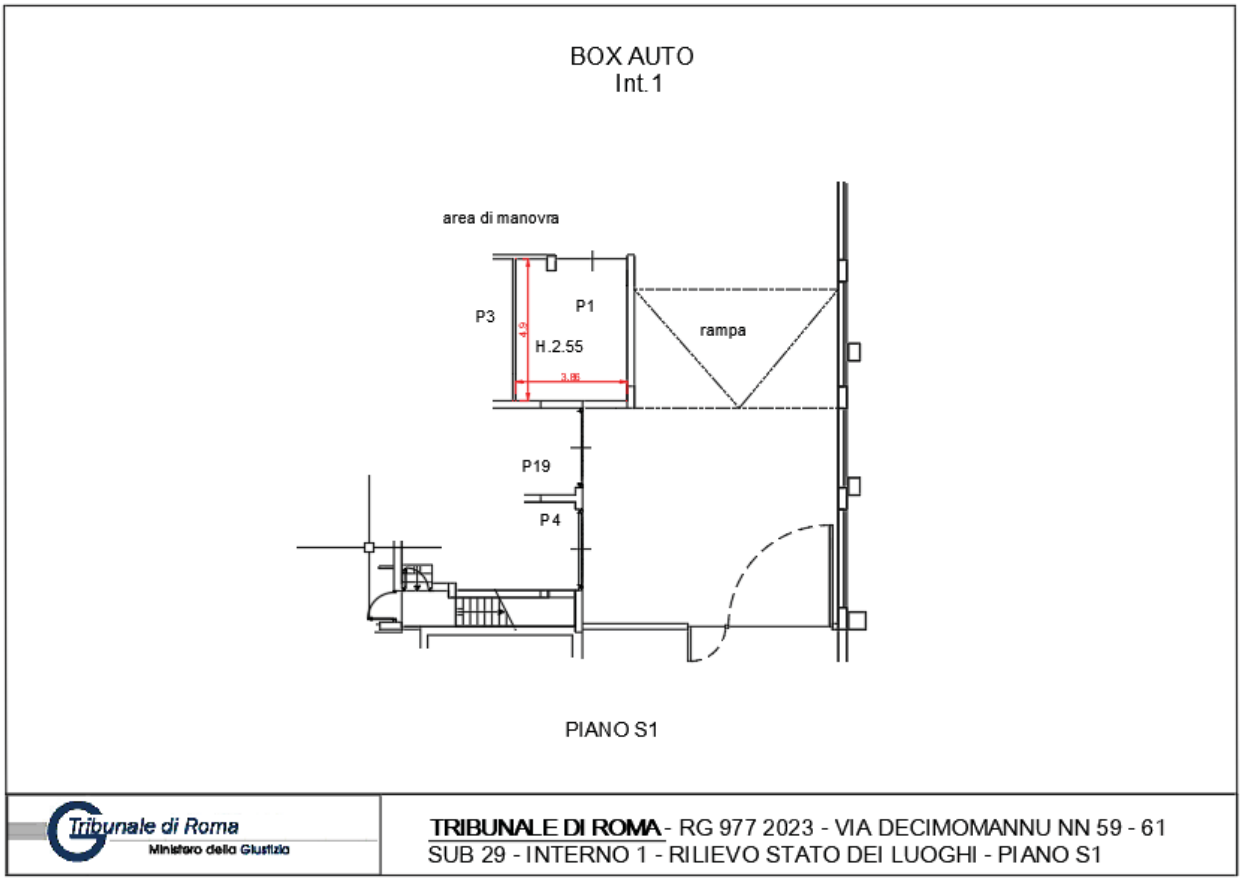
BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	752	4097	29	6	C6	13	19 mq	20 mq	89,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

VINCOLI GRAVANTI SUL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato è soggetto a una serie di vincoli di natura "sociale", sia di natura legale siccome derivanti dalla disciplina vigente in materia di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, sia di natura convenzionale, siccome derivanti dagli obblighi assunti dal concessionario (per sé e dai suoi aventi causa) al momento della stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie. Questi vincoli discendono anche dalle disposizioni previste nell'Atto d'obbligo, trascritto a favore della Regione Lazio, quale condizione per l'erogazione di contributi pubblici finalizzati alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare destinati alla locazione.

Vincoli Principali e Rilevanza Normativa

Per una trattazione dettagliata, si rimanda al capitolo "PATTI". Tuttavia, è utile evidenziare i seguenti aspetti chiave:

1) Vincolo Temporale di Locazione
   Il compendio, avendo beneficiato dei contributi regionali ai sensi dell'art. 9 della Legge 493/1993, è soggetto al vincolo di locazione iniziale per almeno otto anni, secondo quanto stabilito dai commi 3-8 dell'art. 8 della Legge 179/1992. Questo vincolo mira a garantire la disponibilità degli alloggi per finalità sociali nel medio termine;
2) Requisiti Soggettivi
   La normativa di riferimento è la Legge Regionale Lazio 12-99 (Art 16). Inoltre, l'art. 20, Legge 179/1992) stabilisce che:
   nei primi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto, l'alienazione o la locazione degli alloggi è subordinata all'autorizzazione della Regione e consentita solo per gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi possono essere alienati o locati liberamente, purché i nuovi acquirenti soddisfino i requisiti soggettivi stabiliti dalla normativa vigente;
3) Prezzo Massimo di Cessione e Locazione
   I vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone calmierato di locazione sono considerati oneri reali che gravano sull'immobile, con efficacia potenzialmente indefinita. Tali vincoli garantiscono la tutela dell'interesse pubblico legato all'edilizia agevolata.
4) Ulteriori Considerazioni Normative
   La Regione Lazio ha emanato disposizioni specifiche (Delibera di Giunta n. 877/2019 e Determinazione n. G18444/2019) che rafforzano l'applicazione dei vincoli. Tra i punti principali, la fattispecie per la quale gli immobili realizzati in edilizia agevolata non possono essere alienati o locati nei primi cinque anni dall'acquisto a soggetti privi dei requisiti soggettivi. La rimozione dei vincoli di prezzo massimo e canone calmierato è esclusa durante il regime di locazione obbligatoria, salvo diversa disposizione normativa.
   L'esperto ha considerato i seguenti criteri per la valutazione del compendio:
   - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali ovvero l'impegno dei soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi per un periodo non inferiore a 12 (dodici) anni;
   - il diritto di prelazione in capo al conduttore alla scadenza della locazione;
   - obbligo di rispettare i vincoli soggettivi e oggettivi fino all'affrancazione;
   - inalienabilità nel quinquennio decorrente dall'assegnazione o dall'acquisto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Come detto, agli obblighi e vincoli di natura legale si sommano quelli cd. convenzionali o pattizi sorti in forza della convenzione e degli atti d'obbligo di seguito descritti.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Il complesso edilizio, cui appartengono i beni pignorati, è stato realizzato su aree concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, dal **** omissis **** alla **** omissis ****. La concessione è stata formalizzata attraverso una Convenzione stipulata con atto pubblico rogato dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi (repertorio n. 72242) in data 11 febbraio 2009 e trascritta presso i registri immobiliari di Roma il 19 febbraio 2009 con RG n. 20541 e RP n. 10628. L'intervento edilizio ricade nel Piano di Zona n. B50 "Monte Stallonara", Comparto "B/P". Per i dettagli relativi ai limiti, alle modalità e alle obbligazioni per l'esercizio del diritto di superficie, si rinvia alla documentazione allegata, con una sintesi dei punti salienti riportata di seguito:

- alla **** omissis **** sono state assegnate aree comprese nel Piano di Zona per la realizzazione di una volumetria residenziale di 4.671 mc effettivi (5.190 mc virtuali ai fini del calcolo del corrispettivo) e di 3.024 mc destinati a usi non residenziali;
- vincolo locativo: grazie ai contributi regionali concessi ai sensi dell'art. 9 della Legge 493/1993, gli alloggi realizzati dovevano essere destinati alla locazione per almeno 8 anni, secondo quanto disposto dai commi 3-8 dell'art. 8 della Legge 179/1992 e dalle direttive regionali (Deliberazione G.R. Lazio n. 2036 del 3 ottobre 2000 e n. 710 del 4 agosto 2005). La destinazione d'uso non poteva essere modificata prima del termine indicato;
- la concessione del diritto di superficie ha una durata di 99 anni, rinnovabile a titolo oneroso su istanza del concessionario o dei suoi aventi causa;
- il corrispettivo per la concessione è stato determinato sulla base delle Determinazioni Dirigenziali n. 1524 del 30/09/2004 e n. 466 del 29/03/2006, nonché della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 23/12/2002, considerando sia i costi di indennità di esproprio che gli oneri per opere di urbanizzazione, calcolati in base ai metri cubi virtuali assegnati. L'importo totale è pari a € 557.594,30, di cui € 127.423,16 rappresentano una quota provvisoria per l'acquisizione dell'area (indennità presunta di esproprio) e € 430.171,14 una quota per opere di urbanizzazione, conformemente al permesso di costruire n. 1253 del 29/10/2004;
- gli eventuali costi aggiuntivi per l'acquisizione delle aree del Piano di Zona saranno a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, in proporzione alla cubatura assegnata (Cfr. comma 12 art. 35 Legge 865/71). Tali obbligazioni devono essere riportate e trascritte in ogni atto di trasferimento, e il notaio rogante ha l'obbligo di notificare al Comune di Roma qualsiasi atto di trasferimento o costituzione di diritto reale sulle porzioni immobiliari realizzate. In caso di mancata notificazione o incompletezza, e nel caso di estinzione del titolare originario, la richiesta di conguaglio sarà indirizzata agli aventi causa, fermo restando quanto previsto dall'art. 11 del disciplinare;
- ad oggi, il Comune di Roma non ha determinato variazioni definitive di importo per l'acquisizione delle aree del Piano di Zona. Pertanto, l'eventuale **conguaglio del corrispettivo** di concessione, che potrà essere richiesto a tutti i soggetti che subentrano nella proprietà delle unità immobiliari, rimane legato all'aggiornamento delle stime iniziali dell'Amministrazione, che sono state regolarmente corrisposte dal concessionario per la quota dovuta;
- l'articolo 6 del DISCIPLINARE ALLEGATO C alla convenzione intitolato "Criteri per le vendite nel caso di imprese" prevede che gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati all'articolo 5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni.
  I **requisiti soggettivi**, come indicato all'art. 5 del disciplinare, sono:

a. **cittadinanza italiana o equiparata**;
b. **residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma**;
c. **assenza di proprietà di altri alloggi adeguati nel Comune di Roma**;
d. **mancata assegnazione di abitazioni con contributo pubblico negli ultimi 20 anni**;
e. **rispetto dei limiti di reddito familiare previsti dalla legge di finanziamento in caso di interventi con finanziamento pubblico**. Tali limiti per il biennio 2024-2026 sembra corretto individuare in quelli stabiliti "per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata" con Determinazione n. G12760 del 30 settembre 2024, della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Lazio come segue:

Categoria	Fasce di reddito	Biennio 2024/2026
Alloggi in proprietà	1^ fascia	€. 27.189,19
	2^ fascia	€. 32.114,77
	3^ fascia	€. 53.869,26

Il reddito convenzionale viene calcolato nel seguente modo:
somma di tutti i redditi dei componenti il nucleo familiare, come risultanti dal "cassetto fiscale" dell'Agenzia delle entrate di ciascun soggetto;
- detrazioni di € 516,46, per ogni figlio convivente e a carico, risultante dalla dichiarazione dei redditi;
- per i soli redditi derivanti da lavoro dipendente, si effettua un ulteriore abbattimento del 40%.

Formule di calcolo:
- presenza di redditi da lavoro dipendente (RLD)
- reddito convenzionale = [RLD –(516,46 * nr. figli)]*0,6 + tot altri redditi
- assenza di reddito da lavoro dipendente
- reddito convenzionale = tot altri redditi - 516,46 * nr. Figli

Per quanto riguarda l'anno di percezione dei redditi, si fa riferimento alla data del 30 giugno; pertanto, i redditi da prendere in considerazione sono:
- data di riferimento (data di vendita): 1° gennaio al 30 giugno, redditi dell'anno di imposta relativi al secondo anno precedente (1/01-30/06/anno-2) es. 25/04/2020 redditi A.I. 2018);
- data di riferimento (data vendita): 1° luglio al 31 dicembre, redditi dell'anno di imposta immediatamente precedente a quello di riferimento (01/07/-31/12/anno-1 -es. 10/10/2020/ redditi A.I.2019).

- gli alloggi sono soggetti al vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione, la cui determinazione, aggiornamento e revisione è disciplinata dagli artt. 11 e 12 del predetto Disciplinare allegato C alla convenzione. Nel caso specifico, il prezzo massimo di locazione è stato determinato in conformità agli impegni assunti dal concessionario per l'assegnazione del contributo regionale e la tabella dei **prezzi massimi di cessione e locazione** (che si riporta nella pagina seguente) è stata approvata dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia Pubblica, U.O. Edilizia Sociale e Housing, con la Determinazione Dirigenziale rep. QI/2527/2024, prot. QI 210567 del 28 ottobre 2024.
  Nella predetta determina si dà atto che:
  - sono stati presi in considerazione gli indici ISTAT provinciali relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il periodo dal 01.01.2005 (ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005) al 31.12.2008 e gli indici ISTAT nazionali a partire dal 01.01.2009 fino all'ultima proroga concessa al 31.10.2017, in conformità ai provvedimenti D.D. n. 457 del 27.04.2009, D.D. n. 447 del 18.05.2011, D.D. n. 957 prot. 96586 del 24.06.2014, D.D. n. 1503 prot. 216805 del 15.12.2016. Non è stato invece considerato il termine di ultimazione lavori indicato nella dichiarazione tardiva prot. QI 116303 del 06.06.2024;
  - i valori del corrispettivo massimo di cessione riportati nella tabella devono essere intesi al netto delle imposte di legge. Essi sono inoltre suscettibili di eventuale conguaglio in funzione delle variazioni del corrispettivo di concessione previsto dall'art. 3 della Convenzione rep. n. 72242, racc. 285003, dell'11.02.2009;

- la tabella riepilogativa dei corrispettivi massimi di cessione per ciascun alloggio dovrà, sotto la responsabilità del Notaio rogante, essere allegata a ogni singolo atto di trasferimento delle unità immobiliari. Prima di procedere all'allegazione, i corrispettivi dovranno essere aggiornati secondo i criteri e i parametri stabiliti dalla Convenzione.

		PREZZO MASSIMO CESSIONA +/- 10% OPERE DI MIGLIORIE				TOTALE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE FINALE
		RICHIESTE	10% OPERE DI MIGLIORIE APPARTAMENTO CON RICHIESTA DEL FRUITORE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ESCLUSE LE	BOX	
			1.764,23 €	1.618,29 €	1.618,29 €	
			2,167864,54	649.268,09 €	560.792,83 €	
LOTTO N.	1	SI	140.316,85 €		33.166,13 €	173.482,98 €
LOTTO N.	2	SI	214.179,00 €		35.609,01 €	249.788,01 €
LOTTO N.	3	SI	196.464,83 €		32.952,15 €	229.416,98 €
LOTTO N.	4			156.616,32 €	32.542,03 €	189.158,35 €
LOTTO N.	5	SI	116.251,20 €		23.822,55 €	140.073,75 €
LOTTO N.	6	SI	116.238,70 €		23.144,96 €	139.383,66 €
LOTTO N.	7	SI	117.975,75 €		26.318,93 €	144.294,68 €
LOTTO N.	8			109.655,21 €	26.104,95 €	135.760,16 €
LOTTO N.	9	SI	118.506,86 €		25.783,99 €	144.290,85 €
LOTTO N.	10	SI	117.757,06 €		27.156,99 €	144.914,05 €
LOTTO N.	11			108.534,70 €	26.461,58 €	134.996,28 €
LOTTO N.	12			112.380,54 €	25.052,91 €	137.433,45 €
LOTTO N.	13	SI	120.097,08 €		28.030,73 €	148.127,81 €
LOTTO N.	14	SI	119.528,47 €		27.281,81 €	146.810,28 €
LOTTO N.	15	SI	115.895,04 €		23.715,56 €	139.610,60 €
LOTTO N.	16	SI	115.813,81 €		22.324,73 €	138.138,54 €
LOTTO N.	17	SI	188.891,79 €		24.339,66 €	213.231,45 €
LOTTO N.	18	SI	188.951,15 €		26.943,02 €	215.894,17 €
LOTTO N.	19	SI	180.996,96 €		32.827,33 €	213.824,29 €
LOTTO N.	20			162.081,31 €	37.213,82 €	199.295,13 €
			2.167.864,55 €	649.268,08 €	560.792,84 €	3.377.925,47 €

MILLESIMI	FINANZIAMENTO REGIIONE LAZIO DI € 347059,04	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (meno) IL FINANZIAMENTO	LOCAZIONE TEMPORANEA NON INFERIORE A 8 (OTTO) ANNI	
			4,30%	
			MESE	ANNO
50,61	17.564,09 €	155.918,89 €	558,71 €	6.704,51 €
72,55	25.180,50 €	224.607,51 €	804,84 €	9.658,12 €
66,64	23.129,17 €	206.287,81 €	739,20 €	8.870,38 €
59,14	20.524,35 €	168.634,00 €	604,27 €	7.251,26 €
40,79	14.155,08 €	125.918,67 €	451,21 €	5.414,50 €
40,57	14.080,31 €	125.303,35 €	449,00 €	5.388,04 €
42,06	14.597,58 €	129.697,10 €	464,75 €	5.576,98 €
42,44	14.730,46 €	121.029,70 €	433,69 €	5.204,28 €
42,05	14.592,40 €	129.698,45 €	464,75 €	5.577,03 €
42,26	14.666,75 €	130.247,30 €	466,72 €	5.600,63 €
42,2	14.647,58 €	120.348,70 €	431,25 €	5.174,99 €
42,97	14.912,02 €	122.521,43 €	439,04 €	5.268,42 €
43,2	14.994,45 €	133.133,36 €	477,06 €	5.724,73 €
42,81	14.856,60 €	131.953,68 €	472,83 €	5.674,01 €
40,65	14.108,02 €	125.502,58 €	449,72 €	5.396,61 €
40,19	13.949,02 €	124.189,52 €	445,01 €	5.340,15 €
61,78	21.440,95 €	191.790,50 €	687,25 €	8.246,99 €
62,61	21.729,34 €	194.164,83 €	695,76 €	8.349,09 €
62,17	21.576,14 €	192.248,15 €	688,89 €	8.266,67 €
62,31	21.624,23 €	177.670,90 €	636,65 €	7.639,85 €
1000	347.059,04 €	3.030.866,43 €	10.860,60 €	130.327,26 €

TABELLA PREZZI MASSIMI DI CESSIONE (2017)

ADEGUAMENTO PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

			PREZZO MASSIMO CESSIONA +/- 10% OPERE DI MIGLIORIE			
		RICHIESTE	10% OPERE DI MIGLIORIE APPARTAMENTO CON RICHIESTA DEL FRUITORE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ESCLUSE LE	BOX	TOTALE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE FINALE
			1.998,97 €	1.822,60 €	1.822,60 €	
			2.444.022,33 €	731.238,55 €	631.593,23 €	
LOTTO N.	1	SI	158.191,39 €		37.353,37 €	195.544,76 €
LOTTO N.	2	SI	241.462,63 €		40.104,66 €	281.567,29 €
LOTTO N.	3	SI	221.491,90 €		37.112,38 €	258.604,28 €
LOTTO N.	4			176.389,22 €	36.650,48 €	213.039,70 €
LOTTO N.	5	SI	131.060,09 €		26.830,16 €	157.890,25 €
LOTTO N.	6	SI	131.046,00 €		26.067,03 €	157.113,03 €
LOTTO N.	7	SI	133.004,33 €		29.641,70 €	162.646,03 €
LOTTO N.	8			123.499,24 €	29.400,72 €	152.899,96 €
LOTTO N.	9	SI	133.603,10 €		29.039,23 €	162.642,33 €
LOTTO N.	10	SI	132.757,78 €		30.585,58 €	163.343,36 €
LOTTO N.	11			122.237,27 €	29.802,36 €	152.039,63 €
LOTTO N.	12			126.568,65 €	28.215,85 €	154.784,50 €
LOTTO N.	13	SI	135.395,88 €		31.569,62 €	166.965,50 €
LOTTO N.	14	SI	134.754,85 €		30.726,16 €	165.481,01 €
LOTTO N.	15	SI	130.658,56 €		26.709,67 €	157.368,23 €
LOTTO N.	16	SI	130.566,98 €		25.143,23 €	155.710,21 €
LOTTO N.	17	SI	212.954,15 €		27.412,55 €	240.366,70 €
LOTTO N.	18	SI	213.021,07 €		30.344,59 €	243.365,66 €
LOTTO N.	19	SI	204.053,62 €		36.971,80 €	241.025,42 €
LOTTO N.	20			182.544,17 €	41.912,09 €	224.456,26 €
			2.444.022,33 €	731.238,55 €	631.593,23 €	3.806.854,11 €

MILLESIMI	FINANZIAMENTO REGIONE LAZIO DI € 347059,04	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (meno) IL FINANZIAMENTO	LOCAZIONE TEMPORANEA NON INFERIORE A 8 (OTTO) ANNI	
			4,30%	
			MESE	ANNO
50,61	17.564,09 €	177.980,67 €	637,76 €	7.653,17 €
72,55	25.180,50 €	256.386,79 €	918,72 €	11.024,63 €
66,64	23.129,17 €	235.475,11 €	843,79 €	10.125,43 €
59,14	20.524,35 €	192.515,35 €	689,85 €	8.278,16 €
40,79	14.155,08 €	143.735,17 €	515,05 €	6.180,61 €
40,57	14.080,31 €	143.032,72 €	512,53 €	6.150,41 €
42,06	14.597,58 €	148.048,45 €	530,51 €	6.366,08 €
42,44	14.730,46 €	138.169,50 €	495,11 €	5.941,29 €
42,05	14.592,40 €	148.049,93 €	530,51 €	6.366,15 €
42,26	14.666,75 €	148.676,61 €	532,76 €	6.393,09 €
42,2	14.647,58 €	137.392,05 €	492,32 €	5.907,86 €
42,97	14.912,02 €	139.872,48 €	501,21 €	6.014,52 €
43,2	14.994,45 €	151.971,05 €	544,56 €	6.534,76 €
42,81	14.856,60 €	150.624,41 €	539,74 €	6.476,85 €
40,65	14.108,02 €	143.260,21 €	513,35 €	6.160,19 €
40,19	13.949,02 €	141.761,19 €	507,98 €	6.095,73 €
61,78	21.440,95 €	218.925,75 €	784,48 €	9.413,81 €
62,61	21.729,34 €	221.636,32 €	794,20 €	9.530,36 €
62,17	21.576,14 €	219.449,28 €	786,36 €	9.436,32 €
62,31	21.624,23 €	202.832,03 €	726,81 €	8.721,78 €
1000	347.059,04 €	3.459.795,07 €	12.397,60 €	148.771,19 €

TABELLA PREZZI MASSIMI DI CESSIONE (2025)

Il sottoscritto ha aggiornato i prezzi massimi di cessione, come da tabella riportata nella pagina che precede, partendo dai prezzi massimi indicati nella tabella approvata al netto contributo regionale. Questo approccio si basa su un orientamento consolidato della Magistratura Amministrativa, che riconosce come vero beneficiario del contributo pubblico, destinato ai programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, il cittadino finale che usufruisce del bene, piuttosto che il soggetto realizzatore. A conferma di questo principio si possono citare diverse fonti giuridiche e amministrative, tra cui la sentenza n. 1125/2014 del Consiglio di Stato, la sentenza n. 12089/2016 del T.A.R. Lazio, la Circolare CER n. 1116 del 3 settembre 2019 e il Decreto Ministeriale n. 185 dell'8 maggio 2020. Questi documenti ribadiscono l'obbligo di garantire che i vantaggi economici derivanti dai contributi pubblici ricadano direttamente sui cittadini fruitori degli alloggi.

L'aggiornamento della tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione, come previsto dal Disciplinare allegato C alla Convenzione per la concessione del diritto di superficie, risulta attualmente solo parzialmente attuabile. Ciò dipende dal fatto che l'Amministrazione non ha ancora determinato in via definitiva il corrispettivo di concessione previsto dall'art. 3 della Convenzione. In merito, l'art. 11 del Disciplinare stabilisce che:
"[...] il corrispettivo massimo di cessione può essere incrementato in misura pari alle eventuali variazioni del corrispettivo di concessione di cui all'art. 3 della Convenzione, a cui il presente Disciplinare è allegato, soprattutto in relazione a provvedimenti amministrativi che comportino modifiche al contributo per opere di urbanizzazione. In tali casi, gli importi saranno automaticamente adeguati ai nuovi parametri [...]".

Il sottoscritto Esperto ha comunque effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 1, identificato in questo elaborato come bene n. 21, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 29. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella si ricavano i valori per il lotto 1:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 155.918,88 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 6.704,51.
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 177.980,67;
Locazione annua: € 7.653,17 € (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Infine, si evidenzia che il valore di stima di tutte le unità immobiliari che compongono il compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il Piano di Zona n. B50 "Monte Stallonara", Comparto "B/P" al momento non è prevista la possibilità di **trasformazione** del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

Relativamente all' **affrancazione,** che consiste nella rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e locazione ex art 49 bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, si precisa che essa può avvenire per atto pubblico o scrittura privata autenticata (di fatto convenzione integrativa) su istanza dei soggetti interessati (solo persona fisiche) dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento; l'affrancazione comporta la contestuale rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ai sensi del comma 49 – quater del medesimo articolo salvo quelli previsti da ciascun canale di finanziamento.

Ai sensi del predetto comma 49 bis ultimo periodo dell'art 31 L. 488-98, le disposizioni sull'affrancazione "non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della L. 179-92"; sembra pertanto corretto ritenere, e salva ogni diversa valutazione, che non sia possibile affrancare durante il periodo di vincolo locativo:

- stabilito dalla normativa sull'edilizia residenziale agevolata ed in particolare dalla richiamata Legge 17 febbraio 1992, n. 179, detta legge agli articoli 8 e 10, prevede che tali immobili debbano rimanere vincolati alla locazione inizialmente per un periodo minimo (di solito 8 anni), con canoni calmierati e la destinazione d'uso stabilita. La giurisprudenza, inclusa la Corte di Cassazione (Sent. n. 21348/2022) e il Consiglio di Stato (Sent. n. 1125/2014), ribadisce che il vincolo locativo è finalizzato a garantire la funzione sociale degli immobili realizzati con contributi pubblici, evitando che vengano destinati a finalità speculative prima del termine del periodo vincolato;
- stabilito dalla convenzione ed in particolare dal relativo allegato C all'articolo 6 sopra citato in ragione di 12 anni per i soggetti che senza soddisfare i prescritti requisiti soggettivi si rendano acquirenti delle unità immobiliare assumendo il relativo impegno alla locazione.

Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00, che saranno detratti dal valore finale del bene in sede di stima.

ATTO D'OBBLIGO PER LOCAZIONE A TERMINE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA

Per la realizzazione dell'intervento edilizio, comprensivo del compendio pignorato, la società concessionaria ha beneficiato di contributi pubblici concessi dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 9 della Legge 493/1993 ("locazione a termine"). A tale scopo, in data 11/02/2009, è stato stipulato, a rogito del notaio Pierpaolo Siniscalchi (repertorio n. 72241), un "Atto d'obbligo per locazione a termine di alloggi di edilizia agevolata", debitamente trascritto alla formalità 10629 del 19/02/2009.

Con questo Atto, la società concessionaria si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente, anche per conto di eventuali successori e aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari dell'intervento edilizio (comprensive di 20 alloggi, 20 box auto in autorimessa comune, e 20 magazzini) ai vincoli e agli obblighi previsti dalla normativa vigente e dalle disposizioni applicabili della Regione Lazio:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere dati in locazione per un periodo non inferiore ad otto anni [...] secondo le disposizioni dei commi 3° e 8° [...]" (leggasi "dei commi da 3 a 8") "[...] dell'art. 8 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e le direttive emanate dalla Regione Lazio, e che inoltre la destinazione degli alloggi finanziati da detta Legge n. 493/1993 ("locazione a termine") non potrà essere variata prima degli 8 (otto) anni[...]";
- "[...] gli alloggi devono essere locati a soggetti aventi requisiti soggettivi previsti dalle norme ora in vigore [...]". Sono ammessi a beneficiare dell'alloggio in locazione anche: i lavoratori dipendenti il cui rapporto di lavoro ha avuto inizio dal 1° gennaio 1999 poiché il prelievo ai sensi della Legge n° 60/1963 non avviene più dalla medesima data; a coloro che abbiano versato, per un periodo minimo di un mese, i contributi previsti dal primo comma lettera b) dell'art. 10 della Legge n. 60/1963;

- trascorso il termine di otto anni gli immobili possono essere ceduti anche per singola unità immobiliare con prelazione a favore dei conduttori;
- è consentito che gli alloggi e le relative pertinenze o accessori possano formare oggetto di atti di disposizione, come contratti preliminari e/o definitivi (negozi obbligatori con efficacia reale differita o a consenso anticipato), anche prima del decorso del termine di otto anni, purché questi ultimi tassativamente non comportino trasferimento immediato della proprietà o di altri diritti reali anteriormente alla scadenza del detto termine e siano sottoposti alle condizioni risolutive dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore;
- risulta vietata la sublocazione, anche parziale, da parte del conduttore;
- per le Imprese il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di partecipazione al bando (D.G.R. n. 2036 del 03/10/200, nel caso pari a 4,3%) con il quale il Programma è stato ammesso al finanziamento;
- il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo "famiglie di operai ed impiegati" dell'anno precedente;
- il prezzo di cessione dell'alloggio, trascorso il periodo di locazione, sarà quello stabilito nella Convenzione o atto d'obbligo.

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

In data 16.02.2009 è stato stipulato Atto d'Obbligo con rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 che, con riferimento al progetto (n. 9621/2008) approvato il 11/09/2009 dal Comune di Roma, vincola tra l'altro la società costruttrice per sé ed aventi causa "[...]:

- a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.347 circa meglio descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata sub "a" all'unito atto nonché dal progetto allegato sub "b" all'unito atto; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a porre in locazione per almeno otto anni le unità immobiliari realizzate in eccedenza rispetto a quelle fruenti di finanziamento pubblico, così come riportato nel progetto allegato sub "b" all'unito atto; 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 1.602,75 a parcheggio privato al servizio del non residenziale, di cui mq. 973,19 scoperti e mq. 629,56 coperti, e di mq. 546,93 a parcheggio privato al servizio del residenziale, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione così come risulta dal progetto allegato sub "b" all'unito atto nel quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre a sistemare ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 (sessanta) nonché a porre a dimora n. 28 (ventotto) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta) così come risulta dal progetto allegato sub "b" all'unito atto nel quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'appartamento, ultimato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione normale, coerente con l'epoca di completamento. Gli impianti, la pavimentazione, i rivestimenti, la tinteggiatura e i controsoffitti risultano conformi agli standard tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato d'uso. Il grado di finitura, valutato in base ai materiali riscontrati, può essere considerato nella norma. Le aree giardinate esterne, tuttavia, evidenziano una carente manutenzione ordinaria.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Il box auto è in condizioni generali discrete. Le pareti e il soffitto in cemento sono strutturalmente integri. Il pavimento in cemento è funzionale. L'illuminazione è sufficiente grazie a un tubo fluorescente, e la porta in metallo è in buone condizioni e funzionante. L'ambiente è complessivamente in uno stato conservativo normale e compatibile con l'epoca costruttiva (2018).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene è inserito in un contesto condominiale disciplinato dal regolamento di condominio depositato con relativo verbale giusto atto del Notaio Guido Gilardoni del 26/05/2022 rep. n. 55156.
Relativamente alle parti comuni, il regolamento prevede quanto segue:

- art. 3: al piano sottotetto, locali ad uso comune, quali il lavatoio e stenditoio condominiale; ai piani copertura: lastrici solari per pannelli solari; al piano terra: un accesso pedonale sito al civico n. 59, un accesso carrabile per l'accesso ai box al piano seminterrato al civico n. 61.
- art. 4: proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i singoli condomini, considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso.

A riguardo l'elaborato grafico allegato al regolamento di condominio individua le parti comuni, distinte per piano:

- piano interrato: **sub 1**, bene comune non censibile, costituito da vani scala, scale, corridoi condominiali, intercapedini, ambienti contatori, scala di emergenza; **sub 7**, rampa spazio di manovra; sub 50[9], magazzino sottoscala;
- piano terra: **sub 1**, rampa di accesso, aree giardinate esterne; **sub 502**;
- piano primo: **sub 1**, pianerottolo di riposo;
  piano secondo: **sub 1**, pianerottolo di riposo;
- piano terzo: **sub 1**, pianerottolo di riposo;
- piano quarto: **sub 1**, pianerottolo di riposo;
- piano quinto: **sub 1**, pianerottolo di riposo, lavatoi, balconi esterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in atti, il compendio pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto segue: - così come indicato nella Convenzione per concessione del diritto di superficie, tutti i lotti di terreno ricompresi nel comparto "B/p", sono gravati, a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile e di canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle cubature realizzate sull'intero comparto "B/p", il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire e risultanti dai progetti approvati e relativa planimetria di coordinamento.

[9] Soppresso, ora **sub 501**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

- Il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto della procedura è un complesso residenziale composto da venti appartamenti. L'intero progetto è stato concepito in modo funzionale, prevedendo accessi carrabili e pedonali al fabbricato direttamente al livello stradale, dove sono stati collocati gli spazi accessori, quali cantine e autorimesse. Il complesso è stato sollevato di circa 3,35 metri rispetto al piano stradale, posizionando il piano terra al di sopra della copertura dell'autorimessa, al fine di ridurre le operazioni di scavo e prevenire eventuali infiltrazioni legate alla falda sottostante. L'edificio residenziale presenta cinque piani fuori terra, incluso il piano terra, serviti da un corpo scala centrale. L'accesso pedonale principale si trova al civico 59 di Via Decimomannu, mentre l'accesso carrabile, situato al civico 61, conduce ai posti auto e alle cantine. Più nel dettaglio, le cantine si trovano al di sotto della verticale del fabbricato, mentre i posti auto sono ubicati nella parte interrata esterna. Le due aree sono collegate da un camminamento interno. Il piano interrato è dotato inoltre di una scala di emergenza, situata nella testata del piano, che garantisce una via di fuga verso il livello stradale. La distribuzione verticale del fabbricato prevede un piano interrato destinato a cantine e posti auto, un piano terra occupato da quattro appartamenti con aree esterne di pertinenza, e tre piani superiori, ciascuno composto da quattro appartamenti. Il quarto piano ospita ulteriori quattro appartamenti, mentre il quinto livello (anche sottotetto) è adibito a soffitte e lavatoi, di pertinenza degli appartamenti del piano sottostante. La copertura è mista, in parte a falda e in parte piana.

La struttura dell'edificio è realizzata in cemento armato gettato in opera, con solai misti in cemento armato e laterizi. Le tamponature esterne sono costruite con una struttura a cassetta, dotata di intercapedine d'aria, con paramento esterno in cortina e mattoni forati intonacati. Gli isolamenti termici comprendono pannelli Isover per le pareti esterne e cemento Foancem per i solai e le coperture. Le impermeabilizzazioni sono realizzate con una doppia guaina, costituita da velovetro bituminato e poliestere, applicata su coperture, balconi e portici. Gli intonaci nelle aree condominiali sono premiscelati a base cementizia, mentre le scale condominiali sono rifinite con pitture al quarzo. Gli infissi sono in alluminio, con vetri di sicurezza, e le ringhiere, le recinzioni e le scale sono trattate con vernici antiruggine.

L'edificio è dotato di un ascensore con una portata nominale di 425 chilogrammi e quattro fermate. L'ascensore, con macchinario posizionato in alto, dispone di cabine rivestite in laminato plastico e di porte semiautomatiche. Ogni appartamento è dotato di posto auto, cantina o soffitta. L'accessibilità e l'adattabilità dell'edificio sono state progettate in conformità alla legge 13/89. Gli accessi dall'esterno avvengono su superfici in piano o con una leggera pendenza praticabile anche da persone su sedia a ruote. Le pavimentazioni interne ed esterne sono antisdrucciolevoli, e gli spazi comuni sono stati progettati per garantire la fruibilità e la manovrabilità minima prevista dalle normative. Gli ingressi e le porte, sia esterne che interne, hanno dimensioni non inferiori a 80 centimetri di larghezza e maniglie posizionate a un'altezza tra 85 e 95 centimetri. Le finestre, inoltre, sono dotate di traversa inferiore dello spigolo opportunamente protetta, con maniglie collocate a un'altezza compresa tra 100 e 130 centimetri.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

- L'appartamento si sviluppa su due livelli. L'accesso principale avviene attraverso una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra (rialzato), garantendo una maggiore privacy rispetto alla strada. Al piano terra si trovano l'ingresso con cucina e soggiorno, che si presentano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in pvc, completi di avvolgibili e grate in ferro. Questi elementi contribuiscono a creare un

ambiente ben illuminato durante il giorno. Gli spazi interni sono organizzati razionalmente, distinguendo in modo efficace la zona giorno dalla zona notte. Le porte interne sono in legno tamburato, con finitura naturale o impiallacciata e tonalità calda. Presentano un design classico, con telai e coprifili coordinati. Le camere da letto, entrambe collocate su questo livello, sono arredate in stile personalizzato e dotate di impianti di climatizzazione mediante split, che assicurano un adeguato comfort termico anche durante i mesi più caldi. La pavimentazione varia tra piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm, utilizzate in gran parte degli ambienti, e gres porcellanato effetto parquet, posato a listoni, nella camera da letto padronale. I bagni sono rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti 1,60 metri, realizzati con piastrelle di formato standard. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 7,5x15 cm, che garantisce una superficie resistente e facile da mantenere. Le pareti interne degli ambienti principali sono trattate con tinta lavabile in tonalità chiare, che si presenta in buone condizioni di conservazione, conferendo agli spazi un aspetto curato e accogliente. Il piano interrato, accessibile tramite una scala a chiocciola interna realizzata in metallo verniciato con gradini rivestiti in materiale antiscivolo, si configura come un ambiente polifunzionale. Questo livello comprende un ampio locale utilizzabile come spazio di servizio o magazzino e dispone di un ulteriore bagno dotato di doccia e sanitari. È presente anche un accesso esterno tramite una scala situata nelle aree giardinate, offrendo una soluzione di collegamento alternativa. Le aree esterne sono costituite da giardini privati, accessibili sia dall'interno dell'appartamento che dall'esterno. Sebbene necessitino di manutenzione, rappresentano uno spazio per attività all'aperto. Le superfici pavimentate esterne sono rifinite in gres porcellanato, mentre i giardini includono una zona verde. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici che garantiscono comfort e sicurezza. L'impianto elettrico è ben distribuito con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico assicura una buona pressione dell'acqua, servendo tutti i bagni e l'cucina in modo efficiente. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a condensazione, i terminali dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio verniciato bianco. È presente un impianto di climatizzazione mediante split nelle camere principali, mentre il sistema di riscaldamento assicura una distribuzione uniforme del calore durante i mesi invernali.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Il box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una larghezza di 3,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Le pareti sono in blocchi di cemento intonacati e verniciati, con soffitto in cemento armato e pavimento in cemento grezzo mentre l'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato dalla **** omissis ****.

L'occupazione avverrebbe in forza:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019-31/10/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 31/10/2019 al n. 4534 Serie 3; per il periodo 01/11/2020-31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di

Roma al n. 6679 serie 3 il 16/12/2020, per il periodo 01/11/2021-31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 347 serie 3 il 16/12/2020.

Sul punto giova precisare quanto segue:

- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2018	**** omissis ****, per diritto di proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Costituzione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene 1 è stato accatastato al Catasto Fabbricati con pratica RM 0040407 del 31/01/2018 mediante la quale la **** omissis **** ha accatastato tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, che insistono sulla part 4097 del fg 752 del cdt, già oggetto di tipo mappale del 09/07/2015 pratica n. RM0482930.

La part 4097 è originata dalla fusione delle particelle 2776, 2777, 2778 e 2779 che unitamente alle part. 2684, 2686, 2787, 2788, sono state concesse alla predetta **** omissis **** in diritto di superficie, siccome rientranti nel Piano di Zona B50 Monte Stallonara, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 141 del 17/07/2003 (variante integrativa sostitutiva del II PEEP, effettuata ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71), e successivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 890 del 16/11/2007 (nell'ambito del secondo P.E.E.P. predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n. 167, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 01/12/1987, esecutiva dal 13/01/1988, successivamente prorogato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio n. TO 609 del 24/11/2005).

Le singole particelle, rispetto alla provenienza ventennale e ultraventennale, sono così articolate:
- particella 2684: deriva dalla particella 2186, che è pervenuta al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 30 Luglio 2004, Repertorio 5, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 77115 del 28.09.2005). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 685, da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2684, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842;
- particella 2686: è pervenuta al **** omissis **** con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 21/11/2008, Repertorio 74, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 8299 del 10.02.2009). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 685 da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2686, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842;
- particella **4097** (sulla quale insiste l'intero fabbricato): deriva dalla soppressione delle particelle 2776, 2777, 2778 e 2779. Più in particolare,
  - particella 2776: deriva dalla particella 2216, che è pervenuta al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 30 Luglio 2004, Repertorio 5, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 77115 del 28/09/2005). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 1784, da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2776, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Alberto Politi il 13/05/2003 rep. 43870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 26/05/2003 ai nn. 45122/29818;
  - particelle 2777, 2778 e 2779 sono pervenute al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità rogato dal Comune di Roma il 21/11/2008, Repertorio 74, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 8300 del 10/02/2009). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 1784, da cui sono derivate per effetto di successivi frazionamenti le particelle 2777, 2778 e 2779, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Alberto Politi il 13/05/2003 rep. 43870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 26/05/2003 ai nn. 45122/29818;
- particella 2787: deriva dalla 2210, che sono pervenute al **** omissis **** con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 30 Luglio 2024, Repertorio 5, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n. 77115 del 28/09/2005). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 840 da cui deriva per successivi frazionamenti

la particella 2787, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842;

- particella 2788: è pervenuta al Comune di Roma con atto di espropriazione per pubblica utilità, rogato dal Comune di Roma il 21/11/2008, Repertorio 74, dalla **** omissis **** (nota di trascrizione n° 8299 del 10/02/2009). Alla **** omissis **** quanto di interesse, più in particolare la particella 840 da cui deriva per successivi frazionamenti la particella 2788, era pervenuto con rogato dal Notaio De Martino Camilla il 18/09/2002 rep. 13842;
- alla **** omissis **** il diritto di superficie delle particelle 2464, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787 e 2788 è pervenuto giusta convenzione stipulata con atto pubblico rogato dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi (repertorio n. 72242) in data 11 febbraio 2009 e trascritta nei registri immobiliari di Roma il 19 febbraio 2009 con RG n. 20541 e RP n. 10628.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****
capitale 3.500.000,00 € interessi 2,393% totale €. 7.000.000,00
si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part. 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

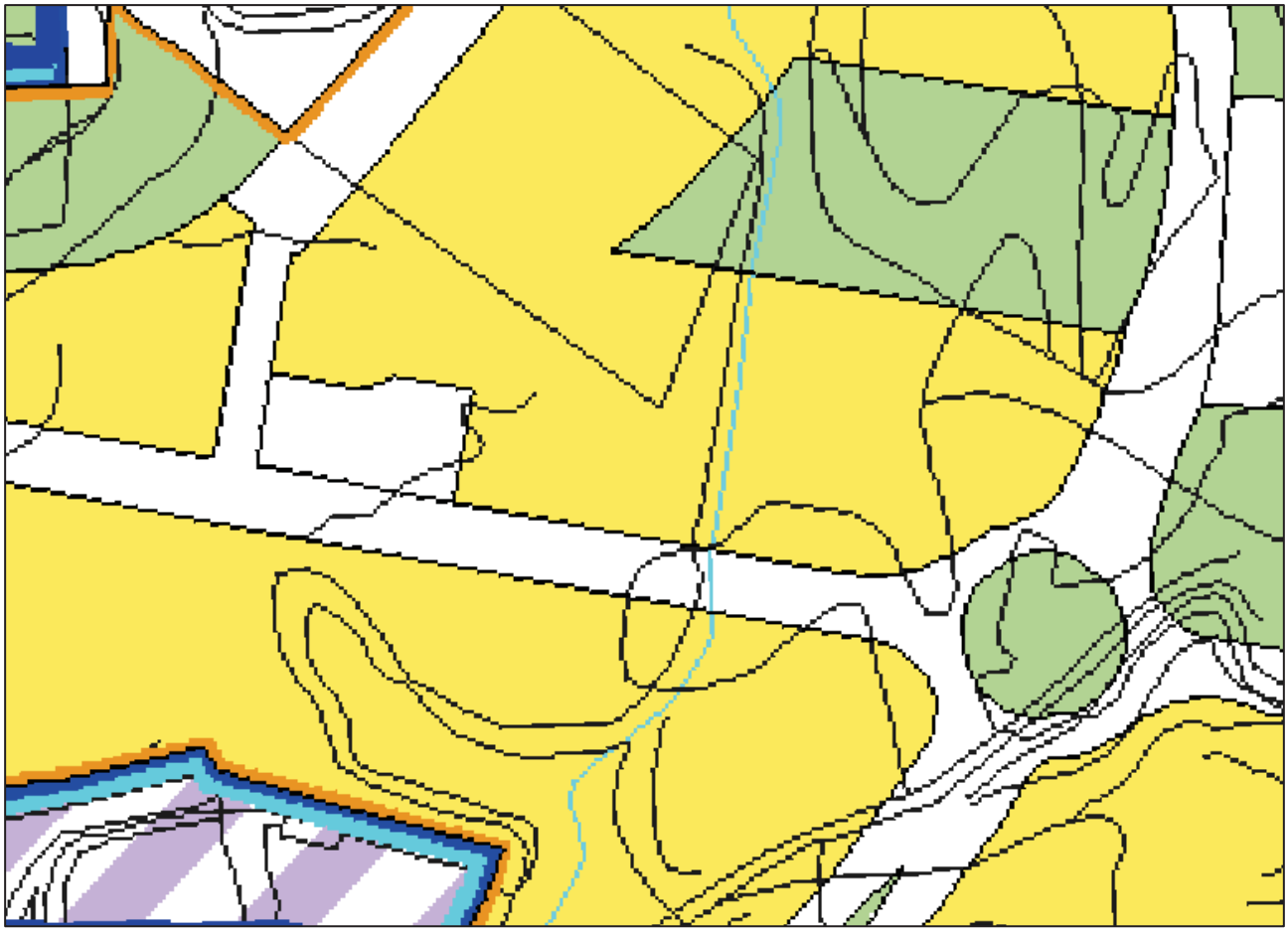
Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  si precisa grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetti ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Piano di

Zona B50 Monte Stallonara, approvato ai sensi della D.G.R.L. n. 7387/87 e D.G.R.L. n. 890 del 116/11/2007 e della successiva variante ter modificata con D.D. n. 739 del 06/05/2014 di "approvazione ai sensi dell'art. 1 bis, lettera "i", Legge Regionale 36/87 e s.m.i., delle modifiche alla variante ter del Piano di Zona B50 Monte Stallonara. Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità mentre è interessato dal reticolo idrografico secondario nella rete ecologica.
L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:
- CTRN 2014
- Paesaggi DGR 228

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

IL PIANO DI ZONA
Il Piano di Zona B50 "Monte Stallonara" è parte integrante del programma di edilizia residenziale pubblica previsto dalla legge n. 167 del 1962, il cui scopo principale era quello di favorire l'espansione urbanistica della città di Roma attraverso la realizzazione di insediamenti abitativi con destinazione di edilizia economica e popolare. Il piano è stato inizialmente approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con la deliberazione n. 7387 del 1° dicembre 1987, resa esecutiva il 13 gennaio 1988, nell'ambito del secondo piano per l'edilizia economica e popolare predisposto dal Comune di Roma. Successivamente, il Piano di Zona è stato prorogato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. T0609 del 24 novembre 2005. Il Piano di Zona B50 è stato formalmente adottato con la delibera del Consiglio Comunale di Roma n. 141 del 17 luglio 2003, che ha approvato una variante integrativa e sostitutiva del piano urbanistico originario, in conformità all'articolo 51 della legge n. 865 del 1971. La successiva approvazione definitiva da parte della Giunta Regionale del Lazio è avvenuta con la deliberazione n. 890 del 16 novembre 2007, sancendo così l'inclusione delle aree di Monte Stallonara nel programma di sviluppo residenziale. L'area interessata dal piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in prossimità di Via della Pisana, ed è caratterizzata da una destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Il piano prevedeva inizialmente la realizzazione di un complesso abitativo dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui strade, parcheggi, spazi verdi, scuole e servizi pubblici, al fine di creare un quartiere autosufficiente e integrato con il tessuto urbano esistente. Le aree destinate alla costruzione sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma attraverso procedimenti espropriativi, in attuazione del Testo Unico sugli Espropri. La dotazione di aree pubbliche prevista dal piano è significativa e comprende:
- Servizi scolastici: 21.693 mq (4,54 mq per abitante);
- Servizi sociali: 10.161 mq (2,13 mq per abitante);
- Parcheggi e aree di sosta: 20.260 mq (4,24 mq per abitante);
- Verde attrezzato: 53.999 mq (11,31 mq per abitante);
- Verde sportivo: 34.672 mq (7,26 mq per abitante);
- Viabilità pubblica: 68.321 mq;

- Verde di arredo stradale: 6.378 mq;
- Piazze pedonali: 18.831 mq.

Il totale delle aree pubbliche ammonta a 231.305 mq, corrispondenti a 29,48 mq per abitante, garantendo così una qualità della vita adeguata ai futuri residenti. Nel marzo 2022, la Giunta di Roma Capitale ha approvato una delibera che assegna l'intera volumetria residua del comparto "r" del Piano di Zona, pari a 9.200 metri cubi, destinati al completamento del comparto stesso. Questa operazione ha permesso di reperire oltre 660.000 €. da destinare alle opere di urbanizzazione, contribuendo al miglioramento delle infrastrutture locali. Inoltre, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), è previsto il finanziamento per la realizzazione di un asilo nido e una scuola dell'infanzia nel Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", in Via Decimomannu. L'obiettivo del progetto è di realizzare un edificio monopiano con caratteristiche sostenibili, copertura a falde di modesta pendenza e impiego di legno lamellare, rispettando le norme comunali di risparmio energetico e fonti rinnovabili.

^^

I TITOLI ABILITATIVI

Dalla documentazione resa disponibile dal Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, nonché dai rappresentanti del debitore esecutato, è stato possibile ricostruire dapprima la cronistoria dei titoli edilizi sulla scorta dei quali è stato realizzato il fabbricato e di conseguenza analizzare rispetto a questi lo stato del cespite staggito, per accertarne la regolarità.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato in forze dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004, rilasciato su progetto prot. 49258 del 12/08/2004;
- Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004;
- D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ED ART. 6 L.R. 21/09 S.M.I. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015;
- D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016.

CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

L'inizio dei lavori avveniva in data 29.10.04, sospesi con Determinazione Dirigenziale n. 2059 del 23/12/2004 del Dipartimento IX del Comune di Roma - U.O. n.3., per il ritrovamento di una precedente discarica di rifiuti solidi urbani. In data 23/07/2008 la Determinazione Dirigenziale n. 1207 del Dipartimento IX del Comune di Roma - U.O. n.3 disponeva la ripresa dei lavori, essendo cessati i motivi ostativi. I lavori del fabbricato riprendevano in data 14/01/2010, giusto attestato di inizio lavori rilasciato dal Municipio territorialmente competente prot. CP 57307 del 18/10/2010. A causa del mancato completamento delle opere di urbanizzazione, la **** omissis **** presentava istanza al competente Ufficio del Dipartimento PAU di proroga del termine di fine lavori convenzionale, che è stato prorogato alla data del 30/04/2011 con D.D. n. 457 del 27/04/2009, al 30/04/2014 con D.D. n. 447 del 18/05/2011, al 30/04/2016 con D.D. n. 957 prot. 96586 del 24/06/2014 e infine, con successiva D.D. n. 1503 prot. 216805 del 15/12/2016, otteneva una ulteriore proroga del termine lavori fino al 31.10.2017. Il competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina, ai sensi dell'art. 14 lett. d) del Disciplinare Generale sottoscritto ed allegato alla Convenzione, ha avviato l'iter necessario alla verifica ed accertamento nei confronti della **** omissis **** della penale per il ritardo nella ultimazione dei lavori, rispetto al termine convenzionale previsto del 31.10.2017.

Rispetto alla successione dei titoli edilizi, che legittimano lo stato dei luoghi, giova precisare quanto segue:

- la convenzione prevedeva la realizzazione di una cubatura residenziale di me 4.671 effettivi - virtuali 5.190 mc ai fini del corrispettivo e 3.024 mc non residenziali;
- il progetto ab origine è organizzato con un fabbricato residenziale in linea servito da 1 corpo scala per complessivi 20 alloggi, distribuiti su n. 4 piani fuori terra ed un piano terreno, al cui interno si trovano anche i locali commerciali. Questi si estendono su un unico piano, separato ma sullo stesso piano dell'autorimessa delle residenze. Il progetto prevedeva per la parte residenziale un ulteriore corpo edilizio separato, destinato a n.1 alloggio posto in adiacenza alla copertura dell'autorimessa residenziale, non realizzato;
- al progetto prot. 49258 del 12/08/2004 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004;
- i lavori sono stati sospesi dal 2004 al 2009 principalmente a causa della scoperta, durante le indagini archeologiche preliminari, di una vecchia discarica di rifiuti solidi urbani presente in alcune aree del sito. Questa situazione, precedentemente ignota, ha reso necessaria una revisione del piano urbanistico, con la conseguente rilocalizzazione dei lotti interessati su aree non compromesse e immediatamente utilizzabili. Inoltre, l'area destinata all'edificazione presentava un'orografia irregolare, caratterizzata da profonde depressioni e rilievi, essendo stata in passato utilizzata come cava. Ciò ha richiesto la redazione di un progetto specifico per il rimodellamento del terreno, approvato nel 2008, al fine di preparare adeguatamente il sito per le successive opere di urbanizzazione;
- successivamente interveniva il Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004. Tale variante non modificava la struttura degli alloggi, ma riguardava esclusivamente una diversa sistemazione e distribuzione dei piani terreni (residenziali e commerciale) e dei piani interrati, destinati a posti auto, cantine e magazzini;
- in data 17/12/2015 veniva depositata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica D.I.A. per modifiche per adeguamento della struttura al progetto presentato al Genio Civile il 25/06/2009, modifiche interne al piano interrato (cantine e posti auto) e ai piani fuori terra;
- in data 24/03/2016 veniva depositata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica D.I.A. per intervento di ampliamento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/09 s.m.i. (c.d. PIANO CASA), per ampliamento unità immobiliari residenziali con specifica autonomia funzionale - interni n.1 e n.2 - con cubatura residua a beneficio ampliamento int. 4, inserimento di n.1 unità immobiliare aggiuntiva in adiacenza al fabbricato residenziale. Dalla annessa relazione si apprende quanto segue: *l'ampliamento riguarderà la sola parte residenziale e si compone di due diverse applicazioni della L.R. n.21/2009 ovvero l'ampliamento relativo all' intero fabbricato e pari al 20% della volumetria legittimata dal titolo edilizio (comunque contenuta entro i 70mq di S.U.L.) e l'ampliamento delle unità*

abitative dotate di specifica autonomia funzionale sempre entro i limiti prefissati del 20% della volumetria. In conformità all' art.3 co3 l'ampliamento relativo all' intero fabbricato verrà realizzato con un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale nel rispetto di distanze e altezze fissate dalla normativa, nei limiti della cubatura massima ammissibile pari a: (70mq x 3,20) =224 mc. In considerazione dell'uso di fonti di energia rinnovabile tale valore potrà essere incrementato del 10% portando la cubatura ammissibile a 246,4mc. Il progetto nello specifico vedrà la realizzazione di un volume lordo con S.u.l. di 76,33 mq e pari a 244,26 mc < 246,4 mc. Il volume realizzato individuerà una unità immobiliare aggiuntiva. Relativamente all'ampliamento delle unità dotate di specifica autonomia funzionale, risultano rispondenti a tale classificazione gli interni n.1 e n.2 i quali svilupperanno un ampliamento di progetto inferiore a quello ammissibile, individuando una cubatura residua che viene trasferita a favore dell'interno n.4. L' ampliamento verrà realizzato utilizzando la superficie disponibile sui balconi di pertinenza.

Analizzando in dettaglio:

Interno n.1

Volume lordo: (64,33 x3,20) = 205,859 mc - Limite max ampliamento (20% volume lordo): 41,17 mc

Ampliamento di progetto:26,432mc. Cubatura residua: 14,73mc

Interno n.2

Volume lordo :(73,85 x3,20) = 236,32mc- Limite max ampliamento (20% volume lordo): 47,264 mc

Ampliamento di progetto: 14,56 mc. Cubatura residua: 32,704 mc

La cubatura residua complessiva è pari, dunque, a: (14,73+32,70) = 47,43 mc e viene messa a disposizione dell'interno n.4, il quale sviluppa un ampliamento comunque inferiore a tale valore:

Interno n.4

Volume lordo: (64,33 x3,20) = 205,859 mc - Limite max ampliamento (20% volume lordo): 41,17mc

Ampliamento di progetto: 26,432mc < Cubatura residua a disposizione: 47,43 mc

Pertanto, la cubatura aggiuntiva complessiva alla fine risulterà di:

Interno n.1:	26,43mc
Interno n.2:	14,56mc
Interno n.3:	26,43mc
Interno n.21:	244,26mc
Totale cubatura ampliamento:	311,68mc

La cubatura progettata per la parte residenziale risulterà dunque di mc. 4.976,38.

Come anticipato la parte non residenziale del fabbricato non è coinvolta dall'intervento di ampliamento se non per cedere una porzione di area destinata a parcheggio al fine di dotare l'unità immobiliare aggiuntiva dei necessari spazi di pertinenza (posto auto e magazzino). In ogni modo gli spazi residui confermano ancora i limiti stabiliti dalla normativa per la dotazione di parcheggi;

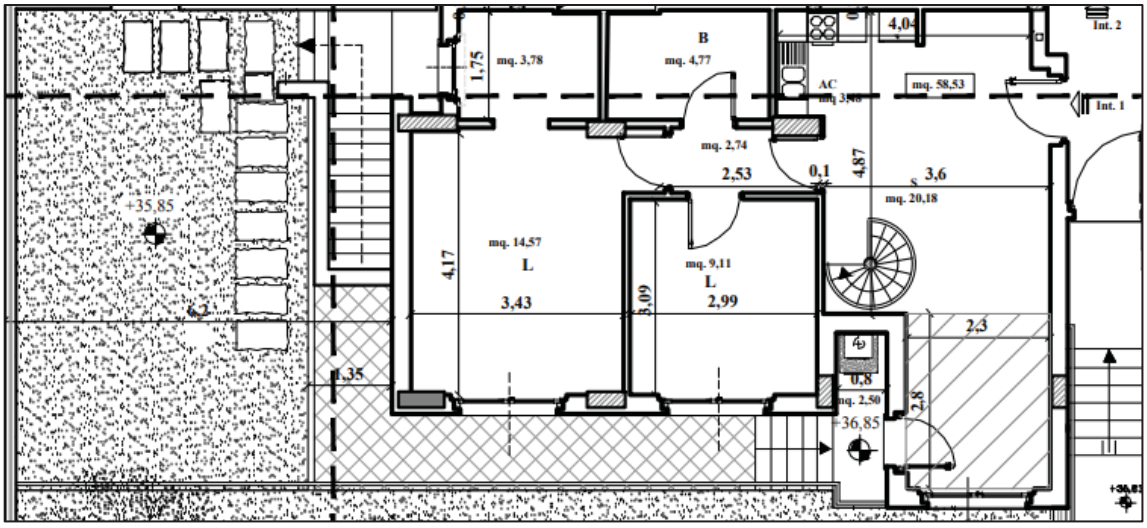
- in data 30/10/2017 con prot. QI/2017/182196 veniva richiesta la scissione del permesso di costruire, comunicazione resa ai sensi dell'art. 20 comma 2 del D.P.R. 308/2001, che si inserisce nel più ampio contesto della gestione amministrativa della domanda, inclusa la possibilità di separare la realizzazione delle opere. Nella domanda, infatti, il debitore esecutato, riferendosi ai corpi di fabbrica residenziale e non residenziale, che di fatto sono distinti, ne chiede la scissione del permesso;
- in data 04/06/2018 il debitore esecutato con prot. QI/2018/95226 reitera la richiesta di scissione del permesso di costruire n. 206/2009, svincolando la parte residenziale già terminata dalla commerciale, in quanto, rileva, la situazione economica del mercato non permette la possibilità di proseguire l'opera e più in generale il mancato completamento delle opere di urbanizzazione del PdZ b50 crea difficoltà nel prosieguo dei lavori, richiedendo la modifica alla convenzione con atto aggiuntivo;
- in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente, il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p;
- in data 27/06/2018 con comunicazione prot. 83336 il Municipio XI richiedeva al Dipartimento di Programmazione ed Attuazione urbanistica chiarimenti circa l'istanza di fine lavori per lavori parzialmente eseguiti, ovvero se la stessa fosse contemplata dal regime edilizio relativo alla particolarità delle normative applicate per opere edilizie autorizzate con P.d.C L. 167/62;

- risulta dalla comunicazione di approvazione dei prezzi massimi di cessione, recante prot. 214125 del 31/10/2024 del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, che l'Amministrazione Capitolina, ai sensi dell'art. 14, lett. d) del disciplinare sottoscritto ed allegato alla Convenzione, ha avviato l'iter necessario alla verifica ed accertamento nei confronti della **** omissis **** della penale per il ritardo nella ultimazione dei lavori rispetto al termine convenzionale previsto del 31/10/2017;
- dagli approfondimenti condotti, **non risulta né richiesto né rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato**.

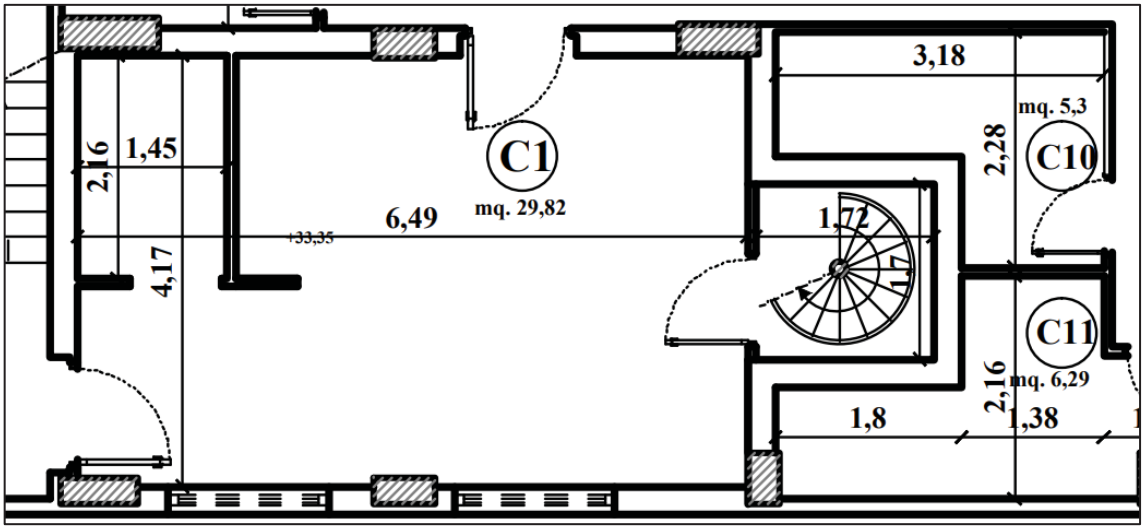
Rispetto ai tempi di ultimazione, si precisa che:
- l'ultimazione per il comparto residenziale si può assumere al 24.06.2018;
- la **** omissis **** ha presentato istanza al competente Ufficio del Dipartimento PAI di proroga del termine di fine lavori convenzionale, che è stato prorogato alla data del 30/04/2011 con D.D. n. 457 del 27/04/2009, al 30/04/2014 con D.D. n. 447 del 18/05/2011, al 30/04/2016 con D.D. n. 957 prot. 96586 del 24/06/2014 ed infine, con successiva D.D. n., 1503 prot. 216805 del 15/12/2016 ha ottenuto una ulteriore proroga del termine di fine lavori fino al 31/10/2017.

REGOLARITA' DEL BENE N. 1

Per quanto sopra descritto, il titolo edilizio rispetto al quale sono stati condotti gli accertamenti di rito in tema di regolarità è la D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 ed il relativo elaborato grafico, cronologicamente l'ultimo titolo che attesta la legittimità dello stato dei luoghi.



Piano terra



Piano S1

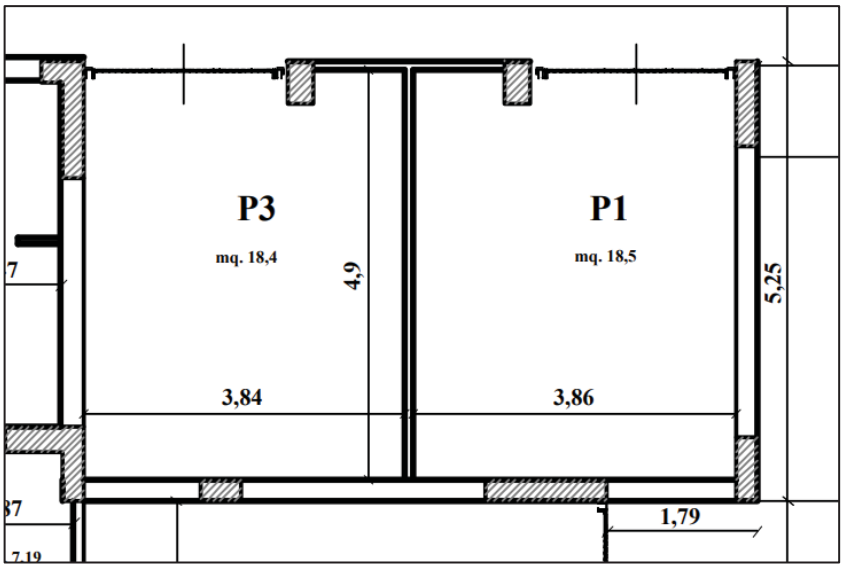
Nell'ambito degli accessi al cespite staggito, è stata accertata la complessiva coerenza dello stato dei luoghi con lo stato licenziato, al netto della conversione di una porzione del locale magazzino al piano interrato in bagno. Rispetto a tale variazione, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali.* ***Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate***. Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano interrato. Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, non essendo il bagno compatibile né con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1., le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016.



Piano S1

Tanto premesso, l'accesso ha confermato la coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 1, PIANO T-S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 43,50 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 44,41 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 30,08 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,17 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 21 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 1, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 1,21 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 41,76 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T
- **Bene N° 22** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1
- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

Il cespite staggito confina con appartamento interno 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9 graffato sub 2, appartamento interno 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11 graffato int. 4, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1, bene appartenente al fabbricato (lastrico solare) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 e distacco esterno.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Il cespite staggito confina con cantina interno 2, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 49, cantina interno 8, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 54, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e bene appartenente al fabbricato (scale di emergenza) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- box auto interno 2, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 30;
- cantina interno 5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 51;
- cantina interno 6, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 52;
- cantina interno 7, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 53;
- cantina interno 8, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 54;
- cantina interno 9, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 55;
- bene appartenente al fabbricato (vano scale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1;
- bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,61 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,70 m	T
Balconi/Terrazzi	79,14 mq	84,00 mq	0,4	33,60 mq	0,00 m	T
Giardino	88,86 mq	89,00 mq	0,1	8,90 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**116,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**116,50 mq**		

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,97 mq	22,00 mq	0,5	11,00 mq	3,15 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**11,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	38,36 mq	41,00 mq	0,5	20,50 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**20,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato per la determinazione della superficie convenzionale tiene conto delle particolari condizioni del cespite (cantina), in analogia al bene n. 1, bene n. 3 e bene n. 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 593,93 Piano T Graffato sub 3

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 89,30 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al **26/01/2018**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 49, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 84,60 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

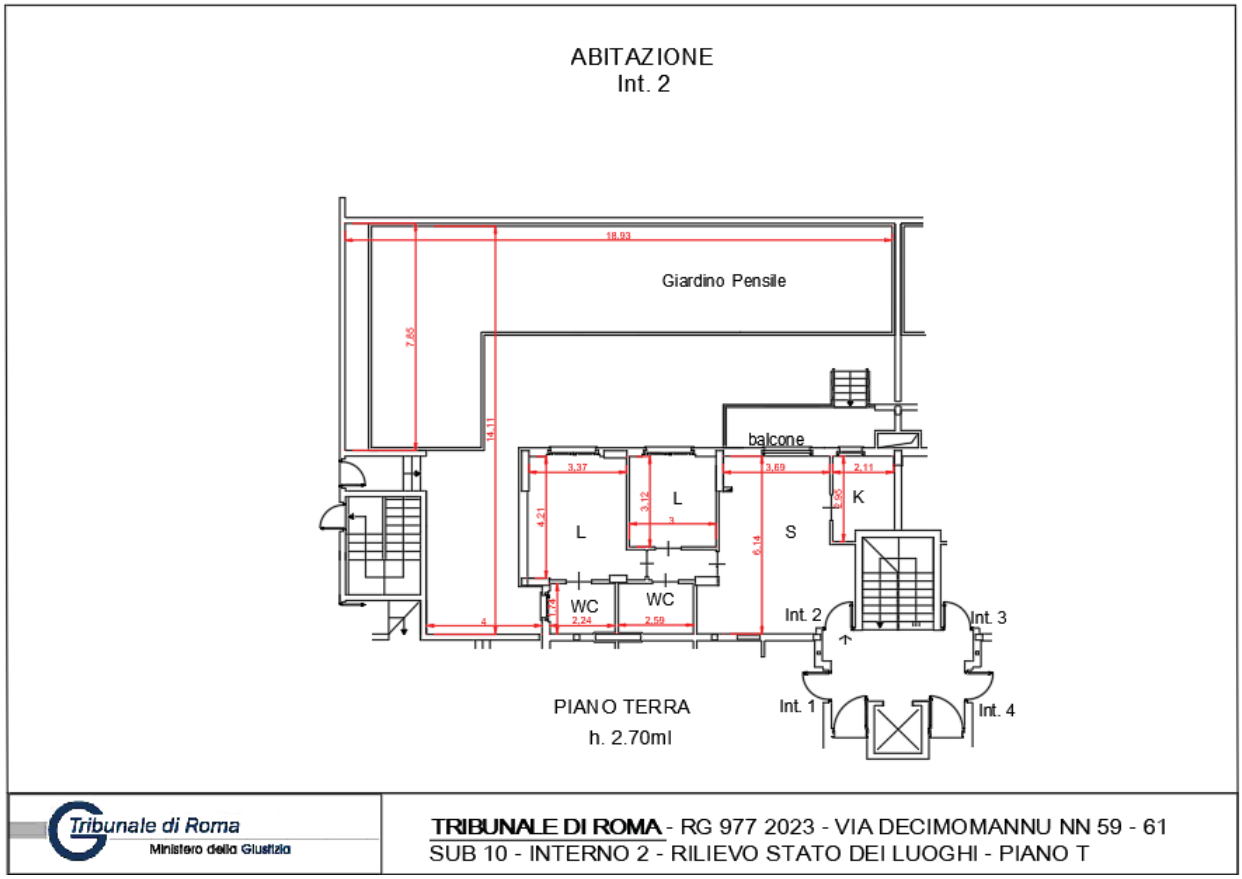
DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	10	6	A2	4	5 vani	92 mq	593,93 €	T	sub 3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

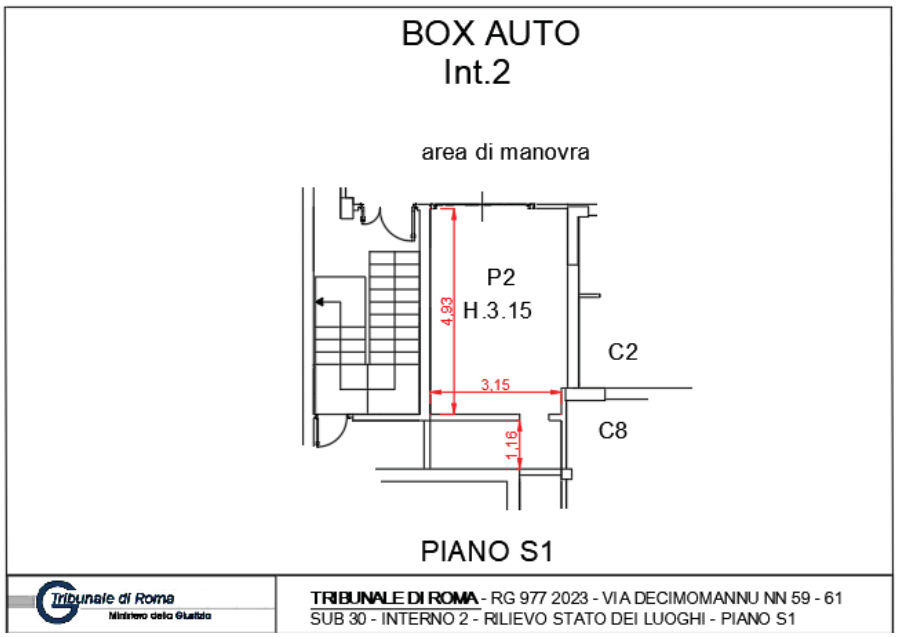


BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	30	6	C6	13	19 mq	21 mq	89,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

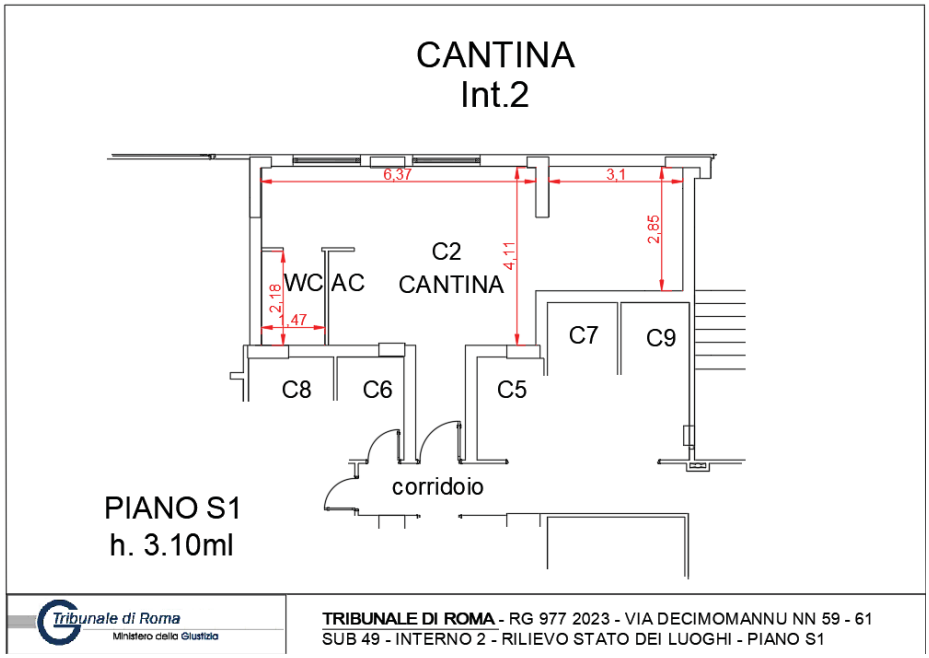


BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	49	6	C2	5	39 mq	45 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il rilievo dello stato di fatto che precede dimostra che sussiste una complessiva corrispondenza catastale al netto dell'cucina, ricavato su una parete interna, e un bagno, ricavato su parte della superficie della cantina stesso, che non sono graficamente rappresentati in planimetria.



PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.2.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al bene n.1.

Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 2, identificato in questo elaborato come bene n. 22, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 30 e della cantina n. 2, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 49. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella si ricavano i valori per il lotto 2:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 224.607,51 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 9.658,12.
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 256.386,79 €;
Locazione annua: € 11.024,63 € (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Infine, si evidenzia che il valore di stima di tutte le unità immobiliari che compongono il compendio pignorato, al netto delle decurtazioni

applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00, che saranno detratti dal valore finale del bene in sede di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento, completato nel 2018, è in buone condizioni generali, con impianti e finiture rispondenti agli standard dell'epoca. Il livello di conservazione è adeguato, così come quello delle finiture, e anche le aree esterne si presentano in buono stato.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Il box auto presenta condizioni generali discrete, così come La cantina retrostante. Le pareti e il soffitto in cemento risultano strutturalmente integri, senza evidenti segni di cedimento o deterioramento. Il pavimento in cemento appare funzionale e adatto all'uso quotidiano. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente, che offre una luminosità sufficiente per l'intero ambiente. La porta in metallo si trova in buone condizioni ed è funzionante. L'intero spazio si presenta in uno stato conservativo normale, coerente con la sua epoca costruttiva (2018).

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina si presenta complessivamente in buone condizioni, senza segni evidenti di degrado o problematiche strutturali. L'ambiente è ben mantenuto, funzionale e pronto all'uso per la sua destinazione di deposito o archivio, senza necessità di interventi immediati.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello. L'accesso principale è garantito da una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra rialzato, offrendo una maggiore privacy rispetto alla strada. All'interno, il piano comprende un ingresso con cucina e soggiorno. Questi spazi risultano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in PVC, completi di avvolgibili e grate in ferro, che assicurano una buona illuminazione naturale durante il giorno. La disposizione interna è razionale e ben organizzata, distinguendo chiaramente la zona giorno dalla zona notte. Le porte interne sono in legno tamburato, con finitura naturale o impiallacciata in tonalità calda. Presentano un design classico, con telai e coprifili coordinati. Le due camere da letto, situate sullo stesso livello, sono arredate in stile personalizzato e dotate di impianti di climatizzazione mediante split, che garantiscono un comfort termico ottimale anche nei mesi più caldi. La pavimentazione degli ambienti principali è in piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm, che conferiscono un aspetto classico e accogliente agli spazi. I bagni sono rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti 2,20 metri, realizzati con piastrelle rettangolari di formato standard. La disposizione lineare delle piastrelle crea un rivestimento uniforme, pratico e resistente, facile da pulire. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 30x10 cm, un materiale durevole e semplice da mantenere. Le pareti interne sono trattate con una tinta lavabile in tonalità chiare, ben conservata e in grado di conferire agli ambienti un aspetto curato e accogliente. Le aree esterne della proprietà sono altrettanto curate e ben organizzate. Le superfici pavimentate in gres porcellanato sono ampie e ideali per ospitare arredi da esterno o per momenti di relax. Il giardino, delimitato da una siepe perimetrale e caratterizzato da un prato ben curato, garantisce privacy. Gli ingressi sono progettati in modo funzionale, con una rampa e gradini che collegano la veranda sopraelevata al giardino. Grate in metallo bianco proteggono finestre e ingressi principali, garantendo sicurezza senza rinunciare all'estetica. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici moderni, pensati per garantire comfort e sicurezza. L'impianto elettrico è ben distribuito, con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico assicura una buona pressione dell'acqua, servendo efficacemente i bagni e l'cucina. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a condensazione. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio verniciato bianco. La climatizzazione mediante split è presente nelle camere principali, mentre il sistema di riscaldamento garantisce una distribuzione uniforme del calore durante i mesi invernali.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Il box auto ha una lunghezza di 4,31 m e una larghezza di 3,15 m, dimensioni che lo rendono adatto a ospitare un'auto di medie dimensioni. L'ambiente è privo di finestre, ma è dotato di un'apertura basculante in lamiera; sopra di essa è presente un vuoto di circa 30-40 cm, che consente una discreta aerazione nonostante l'assenza di altre aperture. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e verniciati, sono in buone condizioni. Il soffitto in cemento armato è robusto, mentre il pavimento in

cemento grezzo è pratico e funzionale. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente posizionato a soffitto, che fornisce una luce adeguata all'ambiente. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina si caratterizza per una struttura funzionale, con componenti edilizi che garantiscono praticità. La pavimentazione del locale principale è costituita da piastrelle in ceramica di colore caldo, mentre nel bagno lo stesso materiale risulta particolarmente adatto agli ambienti umidi. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, in parte a mosaico e in parte a blocchi, posate con attenzione fino a un'altezza di 2 metri per proteggere dalle infiltrazioni e dall'umidità. Nel locale principale, invece, le pareti non hanno rivestimenti particolari ma sono tinteggiate con tinta lavabile. L'illuminazione è ben distribuita grazie alla presenza di plafoniere, che garantiscono una luce artificiale uniforme. Inoltre, il locale beneficia di finestre a nastro posizionate nella parte alta delle pareti, che consentono l'ingresso di luce naturale, migliorando la luminosità generale e la vivibilità degli spazi. L'impianto elettrico appare ben progettato, con prese e interruttori distribuiti in modo funzionale e accessibile, mentre le luci e gli accessori risultano perfettamente funzionanti. Per quanto riguarda il comfort termico, La cantina è dotata di un impianto di climatizzazione, con condizionatori a parete che garantiscono un ambiente fresco d'estate e caldo d'inverno. Inoltre, sono presenti radiatori per il riscaldamento, assicurando temperature confortevoli anche durante la stagione fredda. La porta d'ingresso, in legno massiccio, è robusta e ben mantenuta, offrendo sicurezza e un adeguato isolamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato dal **** omissis ****.

L'occupazione avverrebbe in forza:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e la **** omissis ***. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e la **** omissis ***, per il periodo 01/11/2019-31/10/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 31/10/2019 al n. 4533 Serie 3; per il periodo 01/11/2020-31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6442 serie 3 il 03/12/2020, per il periodo 01/11/2021-31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6030 serie 3 il 06/12/2021.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis *** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi

in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313

A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

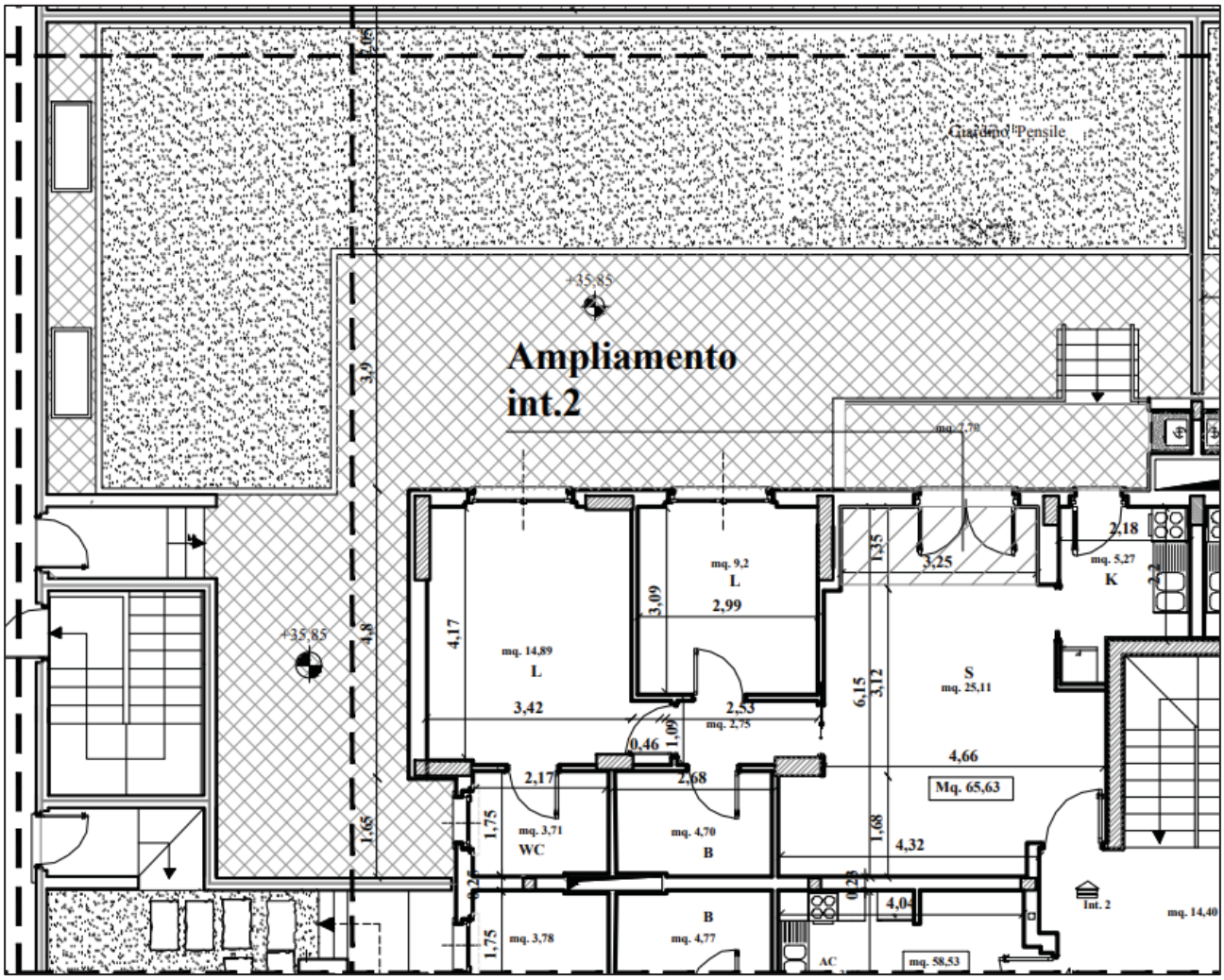
BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016.



Piano terra

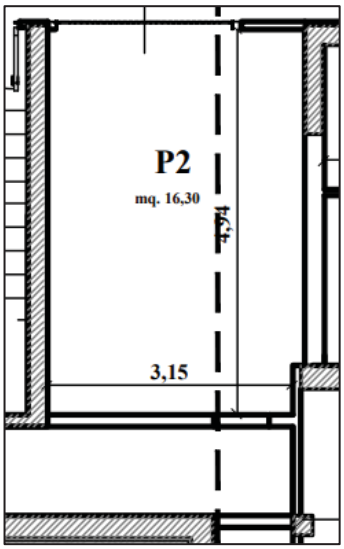
Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Le verifiche di legittimità del cespite staggito, parte del fabbricato in oggetto, sono state condotte prendendo come riferimento l'ultimo titolo edilizio rilasciato per il complesso. Tale titolo corrisponde alla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., nonché dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016.



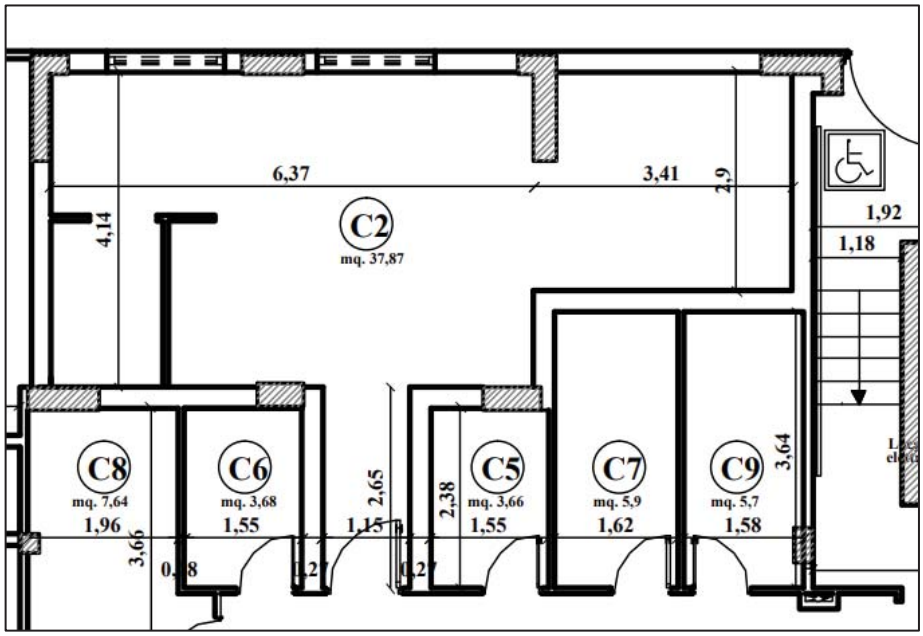
Rispetto a predetto titolo, è stato annesso al box auto una parte dell'intercapedine perimetrale, che costituisce un magazzino accessorio annesso al box auto stesso, al quale vi si accede attraverso una porta in ferro. Le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate*. L'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, essendo l'integrazione intervenuta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 1.500,00 gli oneri professionali necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa del cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016.



Il rilievo dello stato di fatto dimostra che sussiste una complessiva corrispondenza catastale al netto dell'cucina, ricavato su una parete interna, e un bagno, ricavato su parte della superficie della cantina stesso, che non sono graficamente rappresentati in planimetria. Rispetto a tale variazione, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate*. Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano interrato. Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, non essendo il bagno e l'cucina compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a vds cantina. A tal riguardo si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 2, PIANO T

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 53,06 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 54,17 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 36,69 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 16,06 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 22 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 1,30 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 44,84 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 2, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 2,50 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 2,55 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 1,28 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano T-S1
- **Bene N° 23** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

Il cespite staggito confina con:

- al piano terra: appartamento interno 2, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 10 graffato sub 3, appartamento interno 4, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 12 graffato sub 5, bene appartenente al fabbricato (vano scala), censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1, bene appartenente al fabbricato censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 502 e distacco esterno;
- al piano interrato: beni appartenenti al fabbricato (rampa e corridoio) censiti rispettivamente al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e sub 1, cantine interno 14, interno 15, interno 16, interno 17, interno 18 ed interno 19, censite al cdf al fg 752 part 4097 sub 60, 61, 62, 63, 64, 65 e box auto interno 3 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 31.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 1, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 29, cantina interno 3, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 11, con box auto interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 47, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,26 mq	69 ,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	T
Balconi/Terrazzi	75,36 mq	80,00 mq	0,40	32,00 mq	0,00 m	T
Cantina	30,49 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	3,10 m	S1
Giardino	82,64 mq	83,00 mq	0,1	8,30 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**125,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**125,80 mq**		

Per quanto il piano interrato ed il piano rialzato siano funzionalmente indipendenti, sussistono opere di collegamento verticale che renderebbero non vantaggiosa la suddivisione del cespite, per un'alienazione distinta delle unità ricavabili.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,48 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**10,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al **19/01/2025**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 653,32 Piano T-S1 Graffato sub 4

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al **23/01/2025**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 31, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,30 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

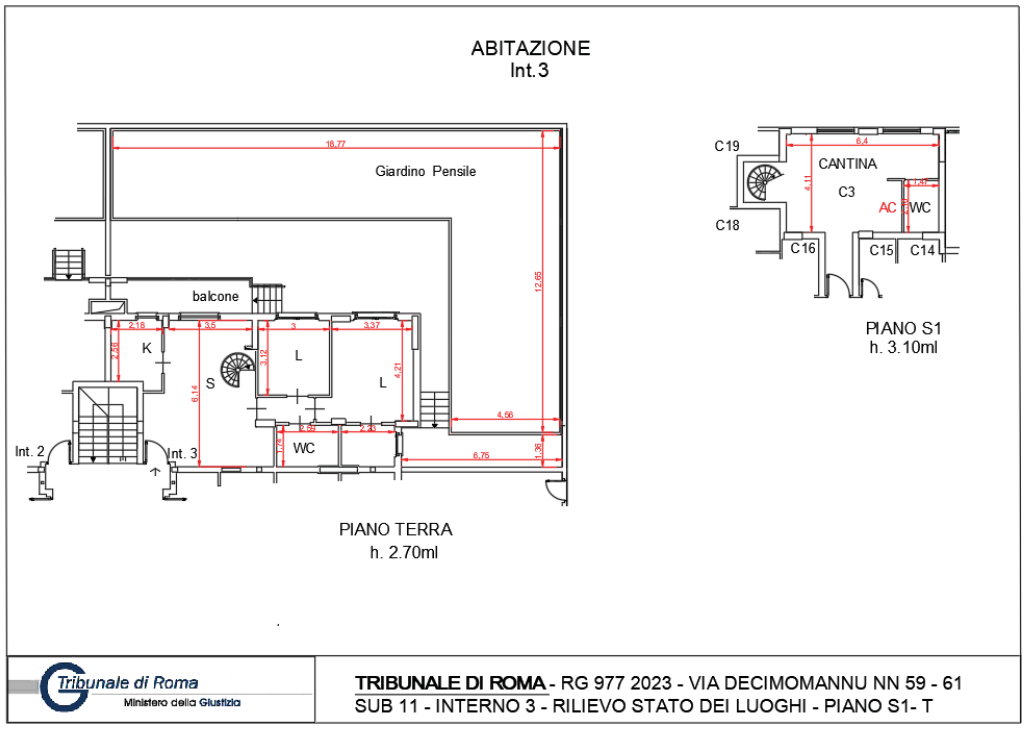
DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	4	6	A2	4	5,5 vani	105 mq	653,32 €	T-S1	sub 4

Corrispondenza catastale

Il rilievo dello stato di fatto dimostra una sostanziale coerenza con la planimetria catastale, fatta eccezione per alcune variazioni. In particolare, non risultano graficamente rappresentati in planimetria un bagno e l'cucina al piano interrato. Inoltre, nelle aree giardinate si trovano la scala e il relativo lastrico solare, situato adiacente all'interno 4, non rappresentate in planimetria.

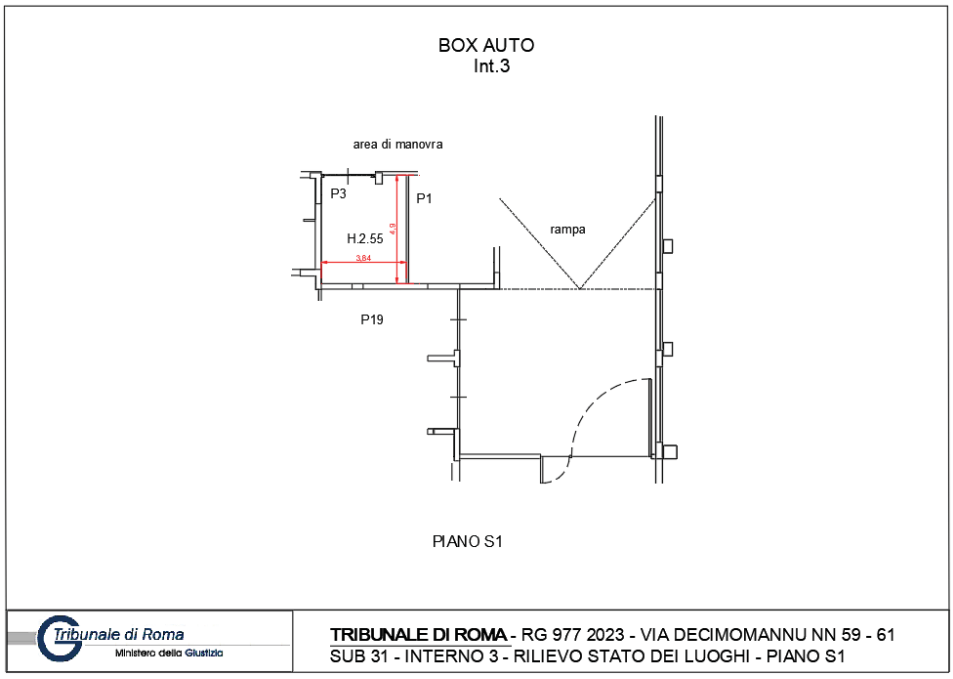


BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	31	6	C6	13	19 mq	20 mq	89,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al bene n.1.

Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 3, identificato in questo elaborato come bene n. 23, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 31. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella si ricavano i valori per il lotto 3:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 206.287,81 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 8.870,38.
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 235.475,11 €;
Locazione annua: € 10.125,43 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'appartamento, completato nel 2018, si trova in buone condizioni generali, con finiture e impianti conformi agli standard dell'epoca. Il grado di conservazione è nella norma, così come il livello delle finiture: le aree esterne altresì si presentano in uno stato di conservazione buono.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Il box auto è in condizioni discrete, con pareti in cemento intonacate, soffitto in cemento armato integro e pavimento in cemento grezzo funzionale, sebbene presenti segni d'uso. La porta basculante in metallo, con griglia di aerazione superiore, è in buone condizioni e funzionante. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto. L'ambiente, compatibile con l'epoca costruttiva (2018), è organizzato con scaffalature e spazi adeguati a un'automobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'appartamento si sviluppa su due livelli. L'accesso principale avviene attraverso una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra (rialzato), garantendo una maggiore privacy rispetto alla strada. Al piano terra si trovano l'ingresso con cucina e soggiorno, che si presentano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in pvc, completi di avvolgibili e grate in ferro. Questi elementi contribuiscono a creare un ambiente ben illuminato durante il giorno. Gli spazi interni sono organizzati razionalmente, distinguendo in modo efficace la zona giorno dalla zona notte. Le camere da letto sono arredate in stile personalizzato e dotate di impianti di climatizzazione mediante split, che assicurano un adeguato comfort termico anche durante i mesi più caldi. La pavimentazione è in piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm. I bagni sono rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti 2,00 metri, realizzati con piastrelle di formato standard. Il rivestimento della cucina è realizzato in mosaico di piastrelle di ceramica, con tessere di piccolo formato in tonalità chiare. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 7,5x15 cm, che garantisce una superficie resistente e facile da mantenere. Le pareti interne degli ambienti principali sono trattate con tinta lavabile in tonalità chiare, che si presenta in buone condizioni di conservazione, conferendo agli spazi un aspetto curato e accogliente. Il piano interrato, accessibile tramite una scala a chiocciola interna realizzata in metallo

verniciato con gradini rivestiti in materiale antiscivolo, si configura come un ambiente polifunzionale. Questo livello comprende un ampio locale utilizzabile, dove è stato attrezzato un cucina e dispone di un ulteriore bagno dotato di sanitari. Le aree esterne sono costituite da giardini privati, accessibili dall'interno dell'appartamento attraverso il balcone. Le aree giardinate sono bene curate e rappresentano uno spazio prezioso per attività all'aperto. Le superfici pavimentate esterne sono rifinite in gres porcellanato, mentre i giardini includono una zona verde. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici che garantiscono comfort e sicurezza. L'impianto elettrico, conforme alle normative vigenti, è ben distribuito con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico assicura una buona pressione dell'acqua, servendo tutti i bagni e l'cucina in modo efficiente. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a condensazione, i terminali dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio verniciato bianco. È presente un impianto di climatizzazione mediante split nelle camere principali, mentre il sistema di riscaldamento assicura una distribuzione uniforme del calore durante i mesi invernali.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,94 m di lunghezza e 3,84 m di larghezza, è idoneo a ospitare un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre ma dispone di una porta basculante in lamiera dotata di una griglia superiore di circa 30-40 cm per l'aerazione. Le pareti in blocchi di cemento intonacati e verniciati sono in buono stato, mentre il soffitto in cemento armato risulta solido. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, anche se presenta segni d'uso ordinario. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto, che garantisce una luce adeguata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato dal Sig. **********, nato a ******* (**) il **********.
L'occupazione avverrebbe in forza:

- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e la **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e la **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019-31/10/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 31/10/2019 al n. 4688 Serie 3; per il periodo 01/11/2020-31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6854 serie 3 il 24/12/2020, per il periodo 01/11/2021-31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6027 serie 3 il 06/12/2021.

Sul punto giova precisare quanto segue:

- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:

- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

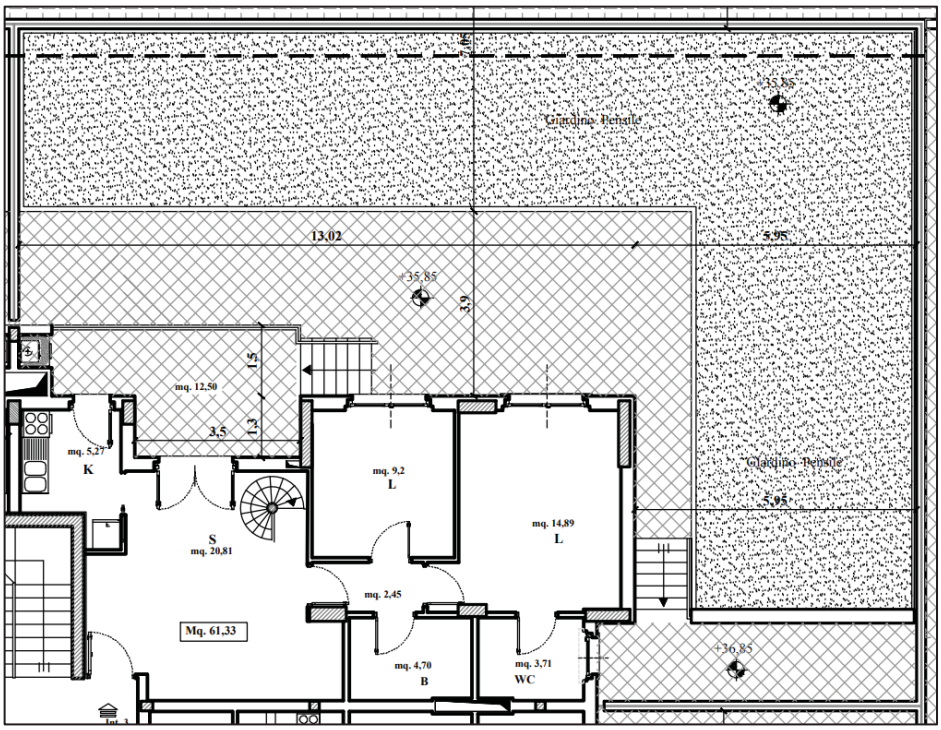
BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

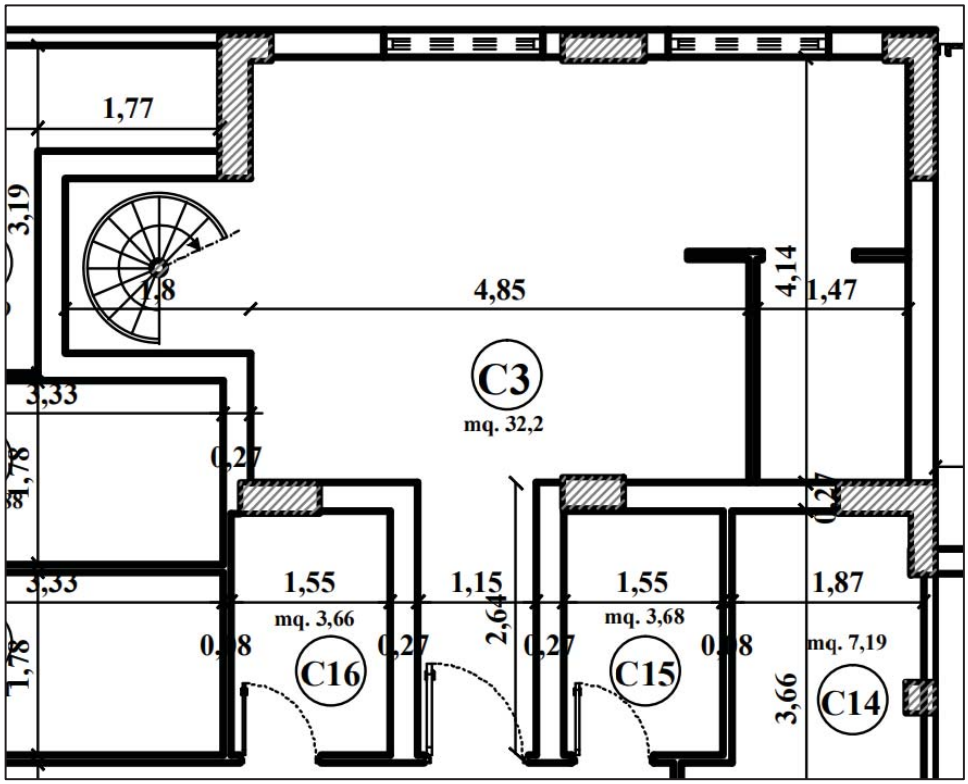
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016.



Piano terra



Piano S1

Il rilievo dello stato di fatto dimostra una sostanziale coerenza con la planimetria catastale, fatta eccezione per alcune variazioni. In particolare, non risultano graficamente rappresentati in planimetria un bagno e l'cucina al piano interrato. Rispetto a tali variazioni, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate*. Il calcolo della cubatura del

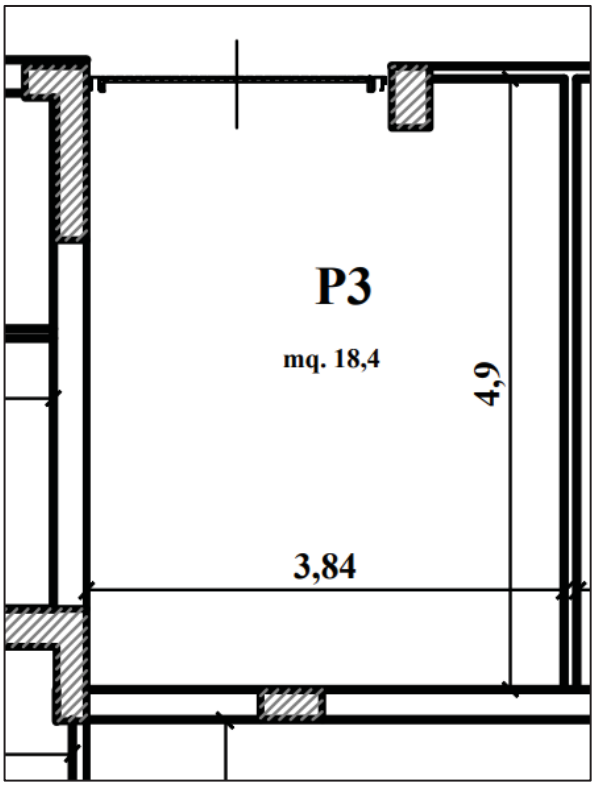
progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano interrato. Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, non essendo il bagno e l'cucina compatibili né con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Le verifiche sulla legittimità del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in questione, sono state svolte prendendo come riferimento l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo è rappresentato dalla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, oltre che dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016.



Piano S1

Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale corrisponde pienamente a quanto previsto dal titolo edilizio citato, certificando così la regolarità edilizia del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 3, PIANO T-S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 53,61 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 54,73 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 37,07 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 16,23 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 23 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 3, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 1,20 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 41,50 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano T-S1
- **Bene N° 24** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

Il cespite staggito confina con:

- al piano terra: appartamento interno 3, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 11 graffato sub 4, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1, bene appartenente al fabbricato censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502 e distacco esterno;
- al piano interrato: bene appartenente al fabbricato (corridoio) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1, cantine interno 12, interno 13 e interno 14, censite al cdf al fg 752 part 4097 sub 58, 59, 60, e box auto interno 4 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 32.

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 47, cantina interno 4, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 12 e bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,18 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	T
Balconi/Terrazzi	52,57 mq	56,00 mq	0,40	22,40 mq	0,00 m	T
Cantina	29,30 mq	33 ,00 mq	0,50	16,50 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**105,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**105,90 mq**		

Per quanto il piano interrato ed il piano rialzato siano funzionalmente indipendenti, sussistono opere di collegamento verticale che renderebbero non vantaggiosa la suddivisione del cespite, per un'alienazione distinta delle unità ricavabili.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024 (prendendo in considerazione anche la scala esterna).

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,25 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	3,75 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**10,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,50mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 752, Part. 4097, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 653,32 Piano T-S1 Graffato sub 5

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 752, Part. 4097, Sub. 32, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 84,60 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

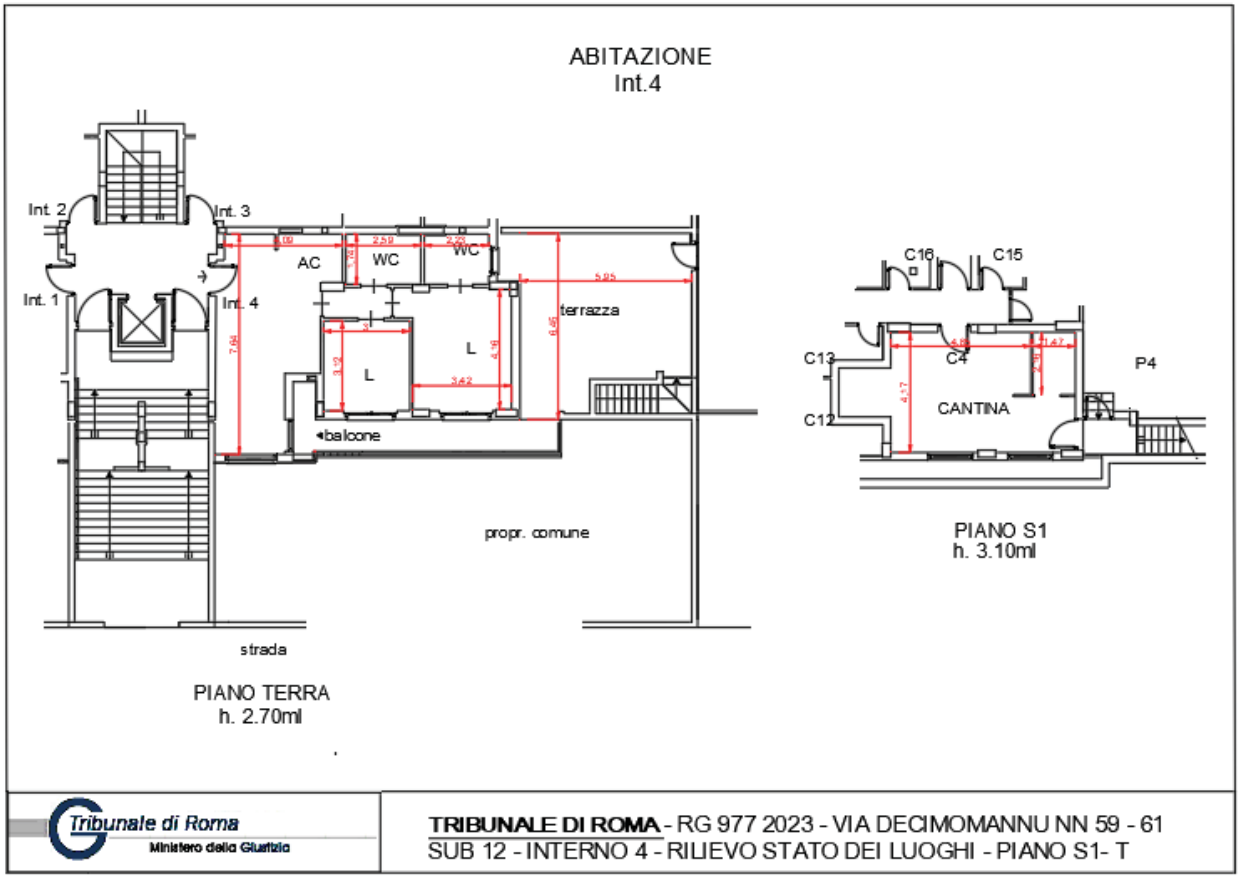
DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	12	6	A2	4	5,5 vani	97 mq	653,32 €	T-S1	sub 5

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

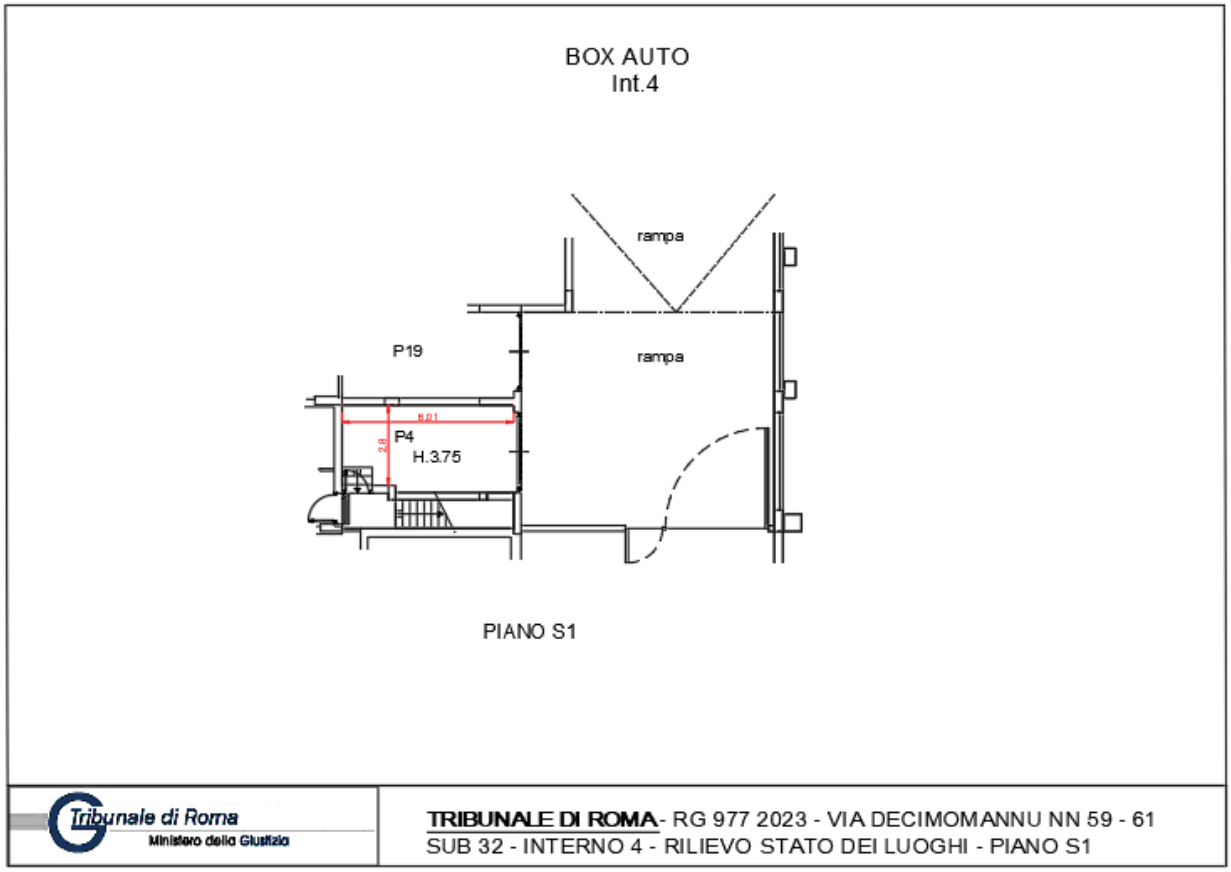


BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	32	6	C6	13	18 mq	20 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 4, identificato in questo elaborato come bene n. 24, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 32. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella si ricavano i valori per il lotto 4:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 168.634,00(al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 7.251,26.
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 192.515,35;
Locazione annua: € 8.278,16 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00, che saranno detratti dal valore finale del bene in sede di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'immobile, distribuito su piano terra e piano interrato, è da ultimare. Il piano terra presenta pavimenti in cotto posati e pareti intonacate, ma richiede il completamento degli impianti. Il piano interrato è in stato grezzo, privo di finiture, con interventi necessari per la piena funzionalità.

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni generali normali, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale e adeguato all'uso. L'accesso è avvenuto dall'interno dell'edificio, poiché la porta basculante in metallo risulta fissa e non utilizzabile. Questa è dotata di un'apertura superiore per favorire la ventilazione. Attualmente, lo spazio è utilizzato anche per il deposito di materiali e oggetti vari, ma è idoneo all'uso come autorimessa.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'appartamento si sviluppa su due livelli. L'accesso principale avviene attraverso una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra (rialzato), garantendo una maggiore privacy rispetto alla strada. Al piano terra si trovano l'ingresso ed il soggiorno, che si presentano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in pvc, completi di avvolgibili e grate in ferro, con esposizione su fronte strada. Questi elementi contribuiscono a creare un ambiente ben illuminato durante il giorno. Gli spazi interni sono organizzati razionalmente, distinguendo in modo efficace la zona giorno dalla zona notte. Le camere da letto, entrambe collocate su questo livello, godono della stessa esposizione alla luce diurna del soggiorno. L'immobile presenta caratteristiche costruttive tipiche di una struttura residenziale che si trova in una fase avanzata di costruzione ma non ancora ultimata. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi; le terrazze e i balconi esterni, invece, sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro mentre il camminamento esterno verso il terrazzo è in grigliato keller. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre nei bagni le superfici sono rivestite con piastrelle di ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza media, conferendo un aspetto moderno e funzionale. Gli infissi, realizzati in PVC bianco con doppio vetro, sono già completi di tapparelle integrate nei relativi cassonetti superiori, che risultano installati e rifiniti. Per quanto riguarda gli impianti, si

evidenzia che questi sono predisposti ma non ancora completati. Sono visibili fili elettrici sporgenti dalle pareti e prese ancora da installare, mentre il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma non ancora funzionanti. Le aree esterne, come i balconi e le terrazze, sono provviste di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza. Tuttavia, si nota la presenza di materiali edili accatastati, che indicano che alcuni lavori esterni devono ancora essere completati. Gli ambienti interni presentano i telai delle porte già installati, ma mancano le porte vere e proprie, così come le cornici decorative, a testimonianza del fatto che è necessario intervenire ulteriormente per completare queste finiture. Al piano interrato vi si accede dal terrazzo, attraverso una scala esterna. Ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo. Come il piano terra, anche il piano interrato si trova in uno stato avanzato di costruzione ma non completato. Gli spazi interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Gli infissi in PVC, a nastro sulla parete esterne, di colore bianco sono completi di tapparelle e cassonetti, mentre l'ingresso è dotato di porta blindata. Gli impianti elettrici e idraulici sono predisposti ma non ultimati, con radiatori già installati e aperture tecniche per manutenzioni. Mancano porte interne, placche per interruttori e alcune finiture.

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 6,01 m di lunghezza e 2,80 m di larghezza, è idoneo ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre, ma dotato di una porta basculante in lamiera, attualmente fissa, con una griglia superiore di circa 30-40 cm per favorire l'aerazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e verniciati, sono in buone condizioni, con un tubo fluorescente fissato. Il soffitto in cemento armato risulta solido e ben conservato, mentre il pavimento in cemento grezzo è funzionale e mostra segni di normale utilizzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

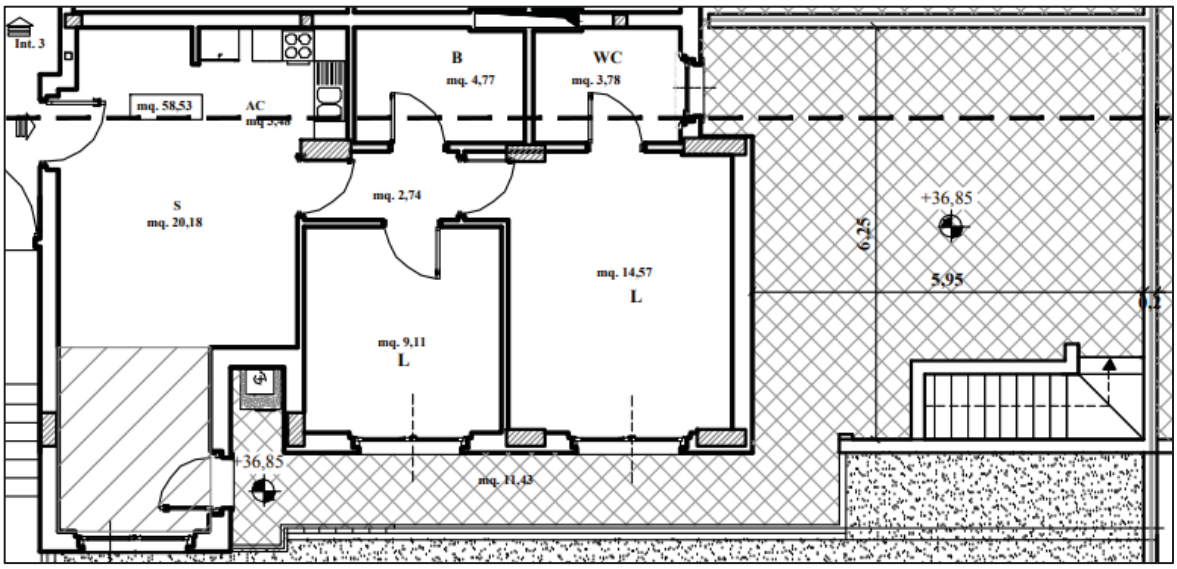
BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

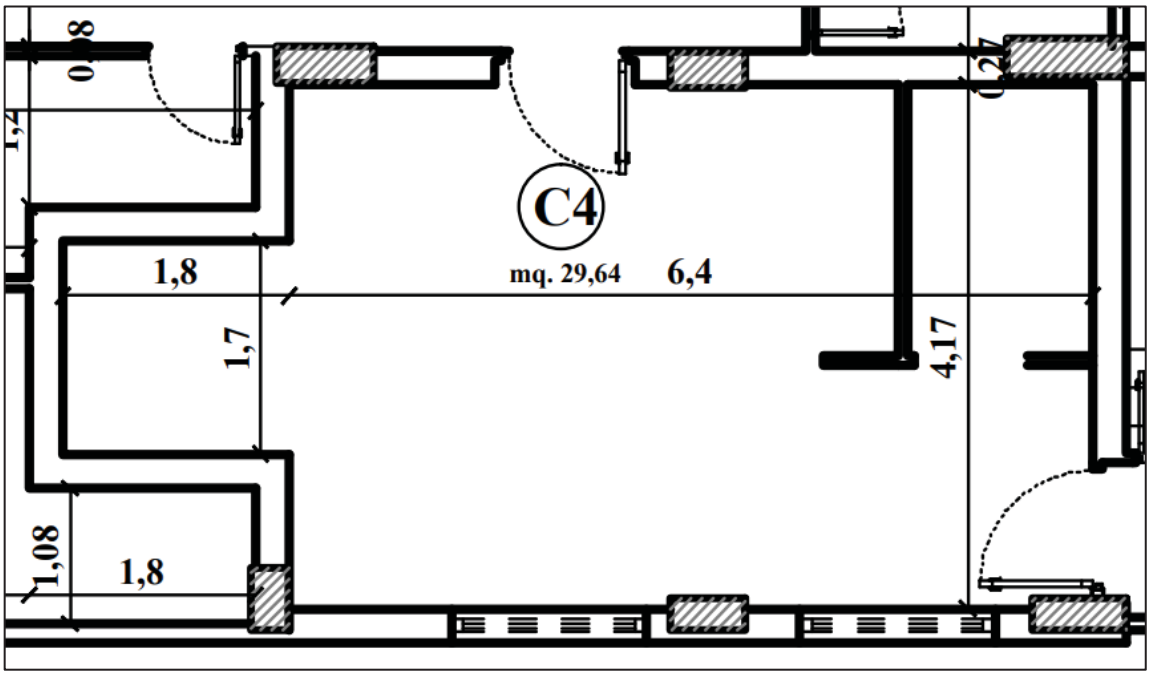
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano terra



Piano S1

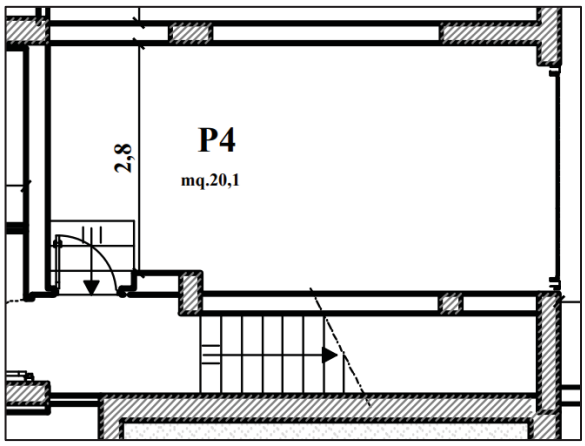
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Le verifiche sulla legittimità del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in esame, sono state effettuate facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo è costituito dalla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale risulta pienamente conforme a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, attestando così la regolarità edilizia del cespite staggito.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 4, PIANO T-S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 45,13 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 46,08 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 31,21 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,66 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 24 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 4, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 1,19 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 40,98 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 113,00.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1
- **Bene N° 25** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1
- **Bene N° 45** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

Il cespite staggito confina con appartamento interno 6 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 14, appartamento interno 8, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 16, distacco esterno e bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1.

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 6, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 34, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine perimetrale).

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- cantina interno 2 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49;
- cantina interno 7, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 53;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,76 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	1
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**77,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,36 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**7,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,66 mq	5,00 mq	0,2	1,00 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 61,10 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,78 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

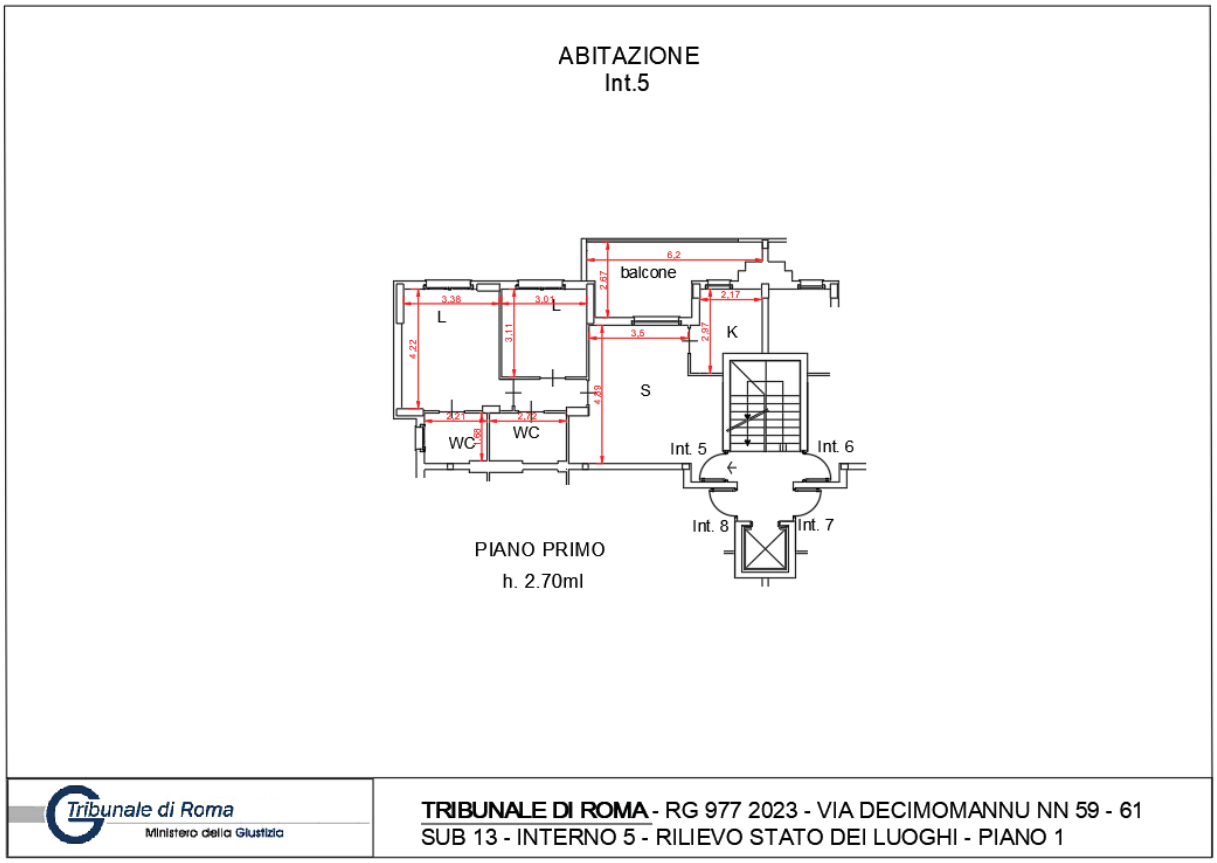
DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	13	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

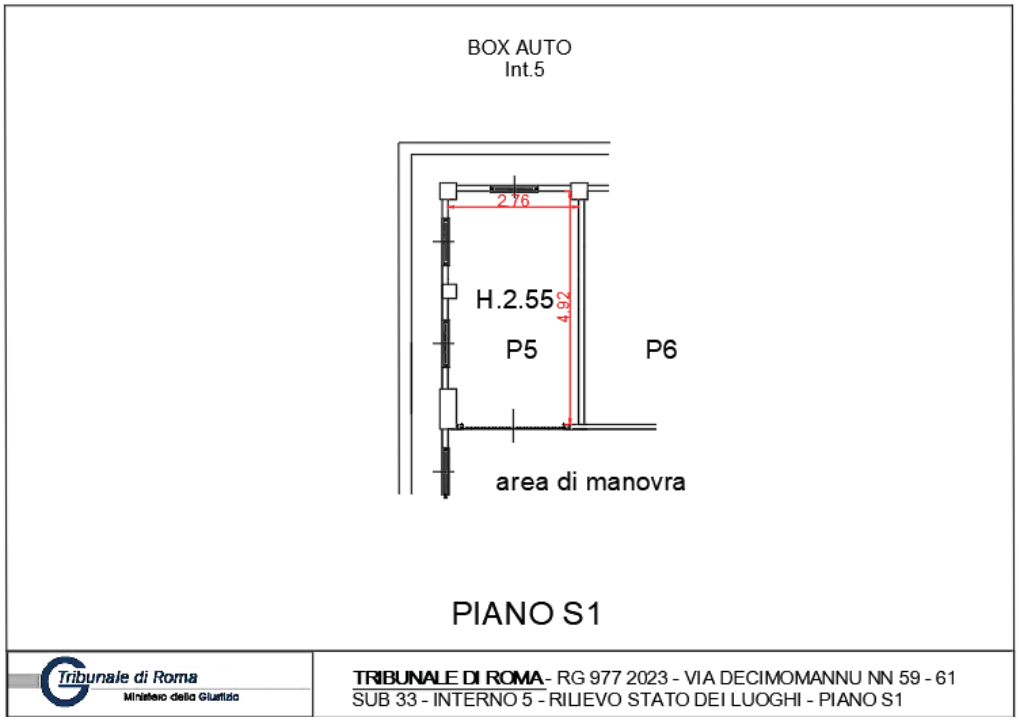


BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	33	6	C6	13	13 mq	15 mq	61,1 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

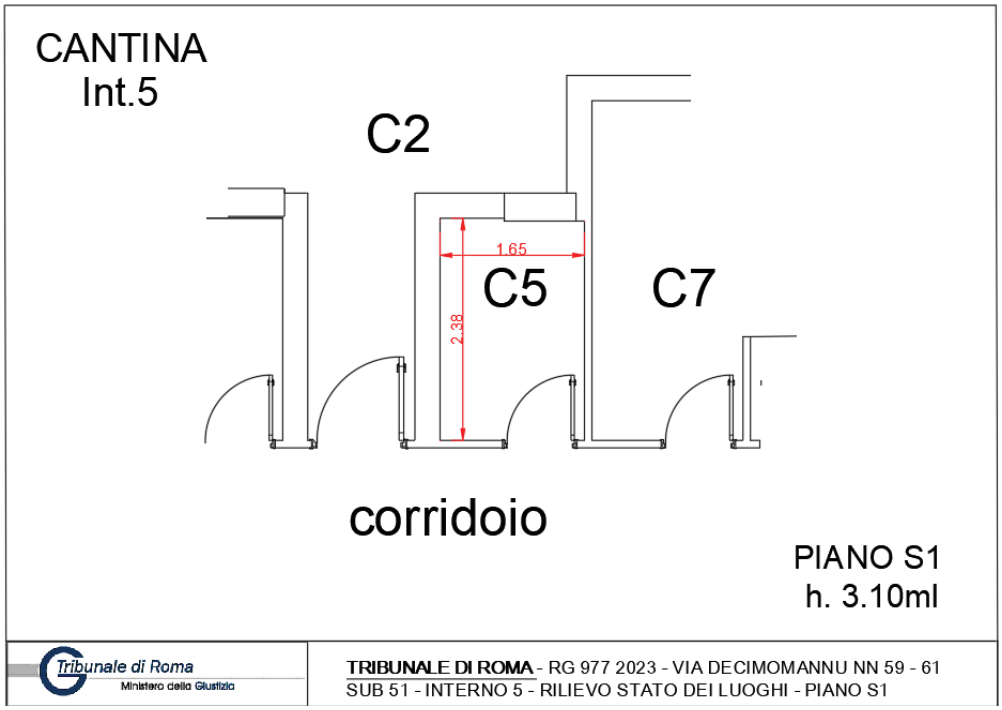


BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	51	6	C2	7	4 mq	5 mq	11,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 5, identificato in questo elaborato come bene n. 25, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 33 e della cantina n. 5, identificato in questo elaborato come bene n. 45, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 51. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella si ricavano i valori per il lotto 5:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 125.918,67 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.414,50.
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 143.735,17;
Locazione annua: € 6.180,61 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale

precedente affrancazione dai “vincoli sociali” di cui all’art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con particolare riferimento alle finiture, al netto del completamento degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni generali discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo appare funzionale e adeguato all'uso, anche se presenta alcune macchie e segni di utilizzo. L'accesso avviene esclusivamente attraverso la porta basculante in metallo, che risulta utilizzabile e dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione naturale. L'illuminazione interna è fornita da un tubo fluorescente installato a soffitto. Lo spazio risulta sgombro e idoneo all'uso come autorimessa o deposito.

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il locale si presenta in condizioni conservative essenziali ma adeguate alla sua destinazione d’uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri, senza evidenti segni di deterioramento. L’ambiente appare solido e funzionale, con finiture minime coerenti con la natura di un locale adibito a deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello e presenta caratteristiche costruttive tipiche di una struttura residenziale in fase avanzata di costruzione, ma non ancora completamente ultimata. Gli spazi interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, offrendo una base neutra. Gli infissi, realizzati in PVC bianco, sono dotati di tapparelle integrate nei relativi cassonetti, già installati e completi. Le finestre garantiscono una buona illuminazione naturale, contribuendo a creare ambienti luminosi e ariosi. L'ingresso è fornito di una porta blindata. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di 2 m. Gli impianti elettrici e idraulici sono predisposti ma non ancora completati; sono visibili fili elettrici sporgenti e prese da installare. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori, ma richiede il completamento delle connessioni per renderlo operativo, oltre all'installazione della caldaia. Le porte interne sono già installate, con telai in legno e pannelli in tinta coordinata, mentre alcune finiture, come placche per interruttori e decorazioni murali, risultano ancora da completare. Gli spazi esterni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e sono dotati di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza.

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,68 m di larghezza, è idoneo ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre dirette ma dotato di una porta basculante in lamiera perfettamente utilizzabile, con una griglia superiore di circa 30-40 cm per favorire l'aerazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacato e verniciato, sono in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che illumina adeguatamente l'ambiente. Il soffitto in cemento armato risulta solido e ben conservato, mentre il pavimento in cemento grezzo appare funzionale e mostra segni di normale utilizzo, come alcune macchie.

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il locale presenta una struttura semplice e funzionale, con pareti realizzate in blocchi di cemento grezzo, che offrono una superficie robusta e adatta all'utilizzo come deposito. Il pavimento, costituito da cemento lisciato, risulta resistente e di facile manutenzione, senza rivestimenti decorativi. Il soffitto, in cemento armato, è lasciato al grezzo, in linea con la destinazione d'uso del locale. L'ingresso è garantito da una porta in metallo, che assicura isolamento e protezione per l'interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

L'ispezione ipotecaria condotta sul cespite non riporta la trascrizione del pignoramento, di cui alla nota reg. gen. 113389 reg. par. 83313 del 21/09/2023.

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**

Iscritta a Roma il 21/01/2010
Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
a favore di **** omissis ****
contro **** omissis ****
capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

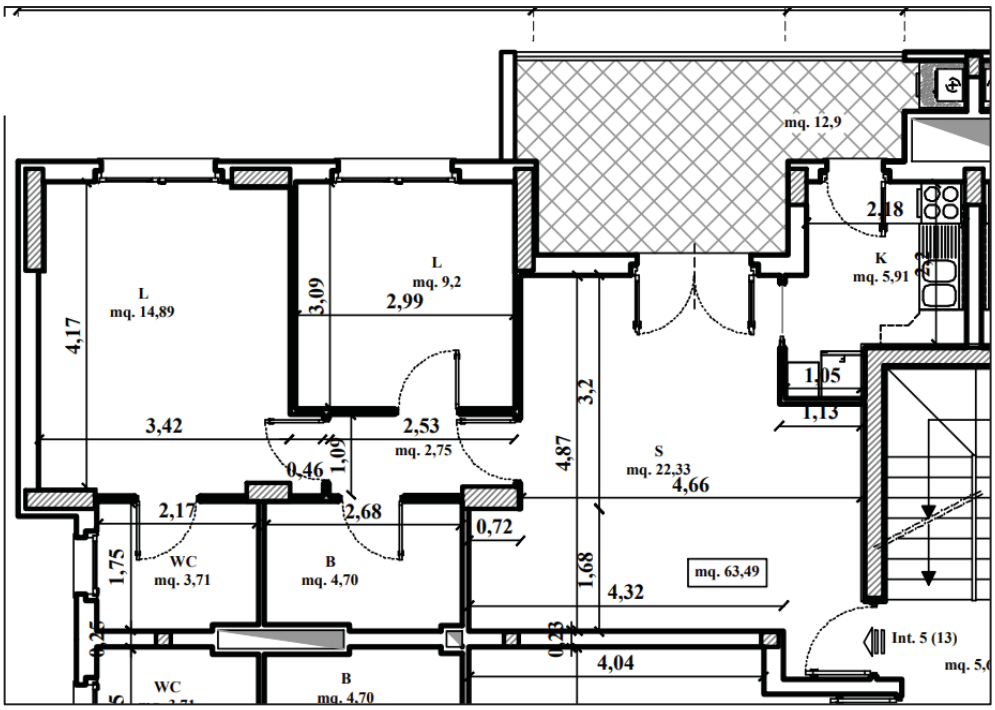
BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



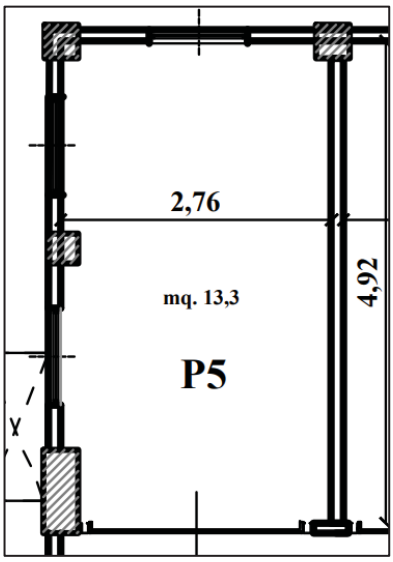
Piano primo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo risulta essere la D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, con le successive modifiche, e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), identificata dal protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite è pienamente conforme a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, certificando così la regolarità urbanistica del bene.



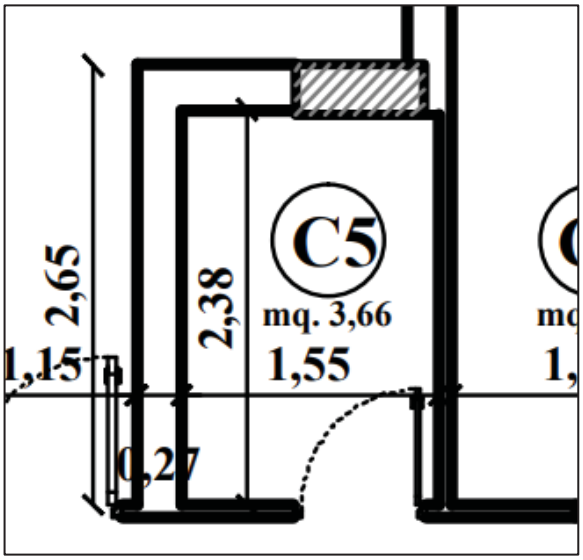
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Le verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, hanno confermato la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle normative degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, oltre che alle disposizioni previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato ufficialmente con protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, il titolo definisce i parametri urbanistici del complesso.



Piano S1

Dal sopralluogo effettuato, è stato verificato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto stabilito dal titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 5, PIANO 1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 41,15 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 42,01 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 34,99 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 12,46 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 25 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,87 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 30,00 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 5, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,24 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,24 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,12 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 113,00.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6, piano 1
- **Bene N° 26** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1
- **Bene N° 46** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S17

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

Il cespite staggito confina con appartamento interno 5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 13, appartamento interno 7, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 15, distacco esterno e bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 5, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 33, con box auto interno 7, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 35, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine perimetrale).

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49;
- cantina interno 8, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 54;

- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,74 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	1
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**77,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,98 mq	15,00 mq	0,5	7,5 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**7,5 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,5 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,68 mq	5,00 mq	0,2	1,00 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,0 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,0 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,10 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 752, Part. 4097, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 4 mq Rendita € 11,78 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

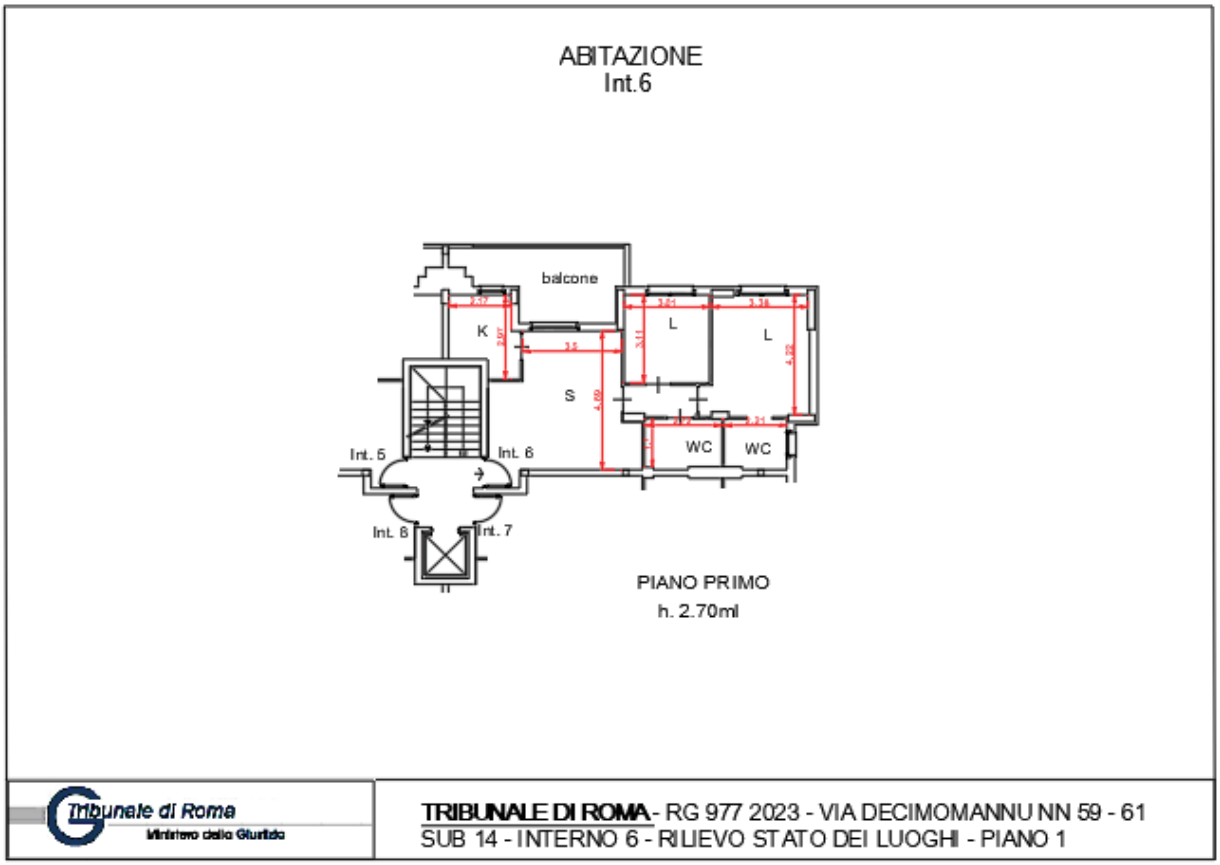
DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	14	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

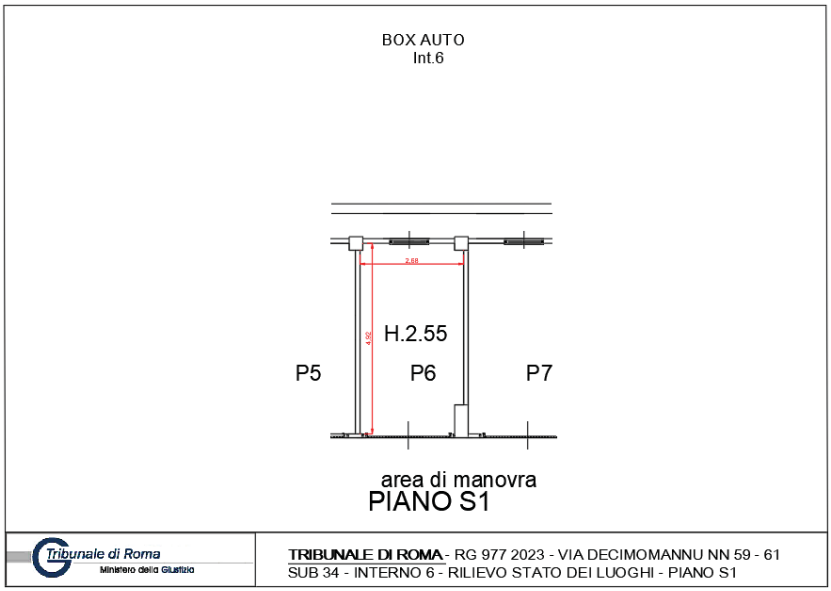


BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	34	6	C6	13	13 mq	14 mq	6110 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

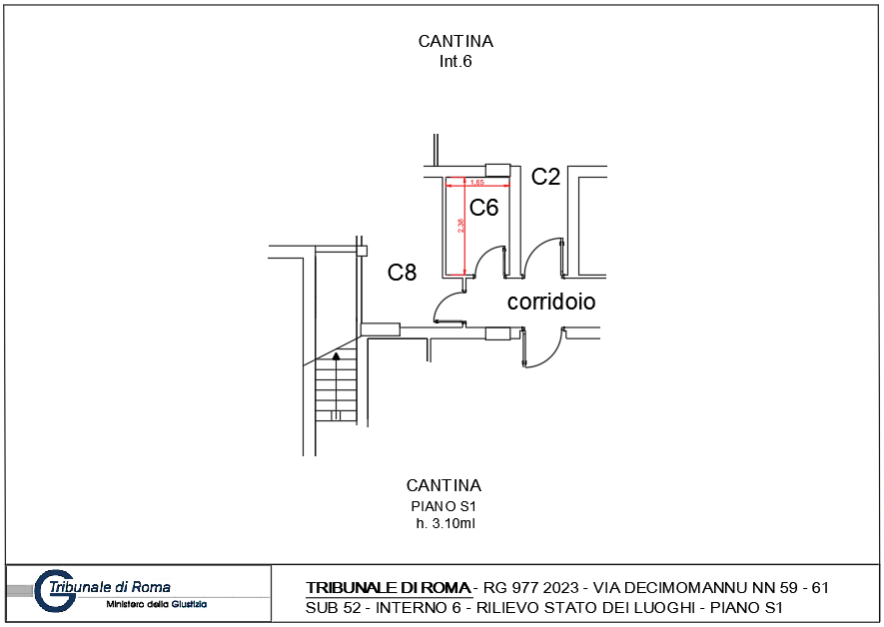


BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	52	6	C2	7	4 mq	4 mq	11,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Si rimanda al lotto n. 1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 6, identificato in questo elaborato come bene n. 26, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 34 e della cantina n. 6, identificato in questo elaborato come bene n. 46, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 52. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella si ricavano i valori per il lotto 6:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 125.303,35 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.388,04.
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 143.032,72;
Locazione annua: € 6.150,41 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il box auto si presenta in discrete condizioni generali, con le pareti realizzate in blocchi di cemento a vista e il soffitto integro in cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra alcune macchie e segni dovuti all'uso. L'accesso è garantito unicamente da una porta basculante in metallo, funzionante e dotata di una griglia superiore che permette una buona ventilazione naturale. Attualmente, l'interno è occupato da un considerevole accumulo di materiali, tra cui pallet, pannelli, tubi e altri oggetti, che riducono lo spazio disponibile, rendendolo poco pratico per un utilizzo immediato come autorimessa. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente installato sul soffitto.

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il locale si trova in uno stato conservativo essenziale, ma pienamente idoneo alla sua funzione. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, e il pavimento in cemento lisciato sono integri e privi di segni di degrado visibili. L'ambiente si presenta solido e funzionale, con finiture ridotte al minimo che risultano perfettamente in linea con la destinazione d'uso come spazio di deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento, sviluppato su un unico livello, si presenta in uno stato avanzato di costruzione ma non ancora ultimato. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, posate in modo uniforme, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, conferendo luminosità e un aspetto neutro agli spazi. Le finestre in PVC bianco, dotate di tapparelle integrate, sono già installate e garantiscono una buona illuminazione naturale. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata già montata. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica dai toni neutri fino a un'altezza di 2 metri. I sanitari sono installati, ma gli impianti idraulici ed elettrici necessitano di completamento: fili elettrici sporgenti e prese non installate evidenziano lavori ancora in corso. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia non sono ancora stati eseguiti. Le porte interne risultano ancora da montare, e i vani porta si presentano privi di telai e pannelli. Gli spazi esterni, rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, sono completati da parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza e di buona fattura.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,68 m di larghezza, presenta caratteristiche costruttive che lo rendono idoneo ad accogliere un’automobile di medie dimensioni. È privo di finestre dirette, ma è dotato di una porta basculante in lamiera utilizzabile, completa di una griglia superiore di circa 30-40 cm, progettata per garantire una buona aerazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, si trovano in condizioni generali buone, senza evidenti segni di deterioramento strutturale. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente fissato al soffitto in cemento armato, che appare solido e privo di crepe o cedimenti. Il pavimento, in cemento grezzo, risulta funzionale, anche se mostra segni di utilizzo come alcune macchie. Attualmente, lo spazio interno è occupato da materiali accatastati, quali pallet, pannelli, tubi e altri elementi, ma la struttura e le caratteristiche costruttive rimangono idonee per l’uso come autorimessa o deposito, previa rimozione degli oggetti presenti.

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il locale si trova in uno stato conservativo essenziale, ma risulta comunque idoneo alla sua funzione d'uso. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, e il pavimento in cemento lisciato si presentano integri e privi di evidenti segni di usura. L'ambiente appare strutturalmente solido e funzionale, con finiture minime che ben si adattano alla destinazione d'uso come deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313

A favore di **** omissis ****
contro **** omissis ****
grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

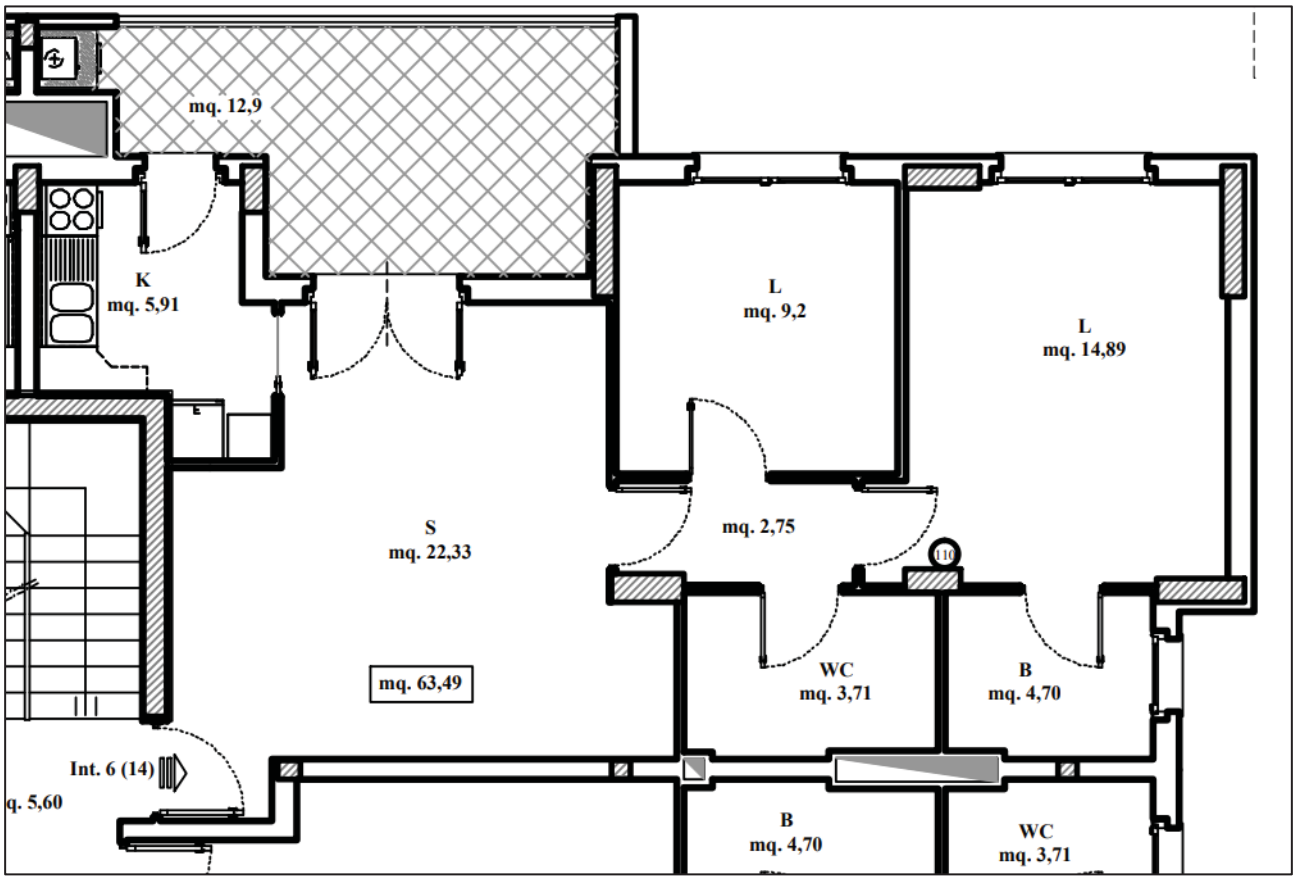
BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano primo

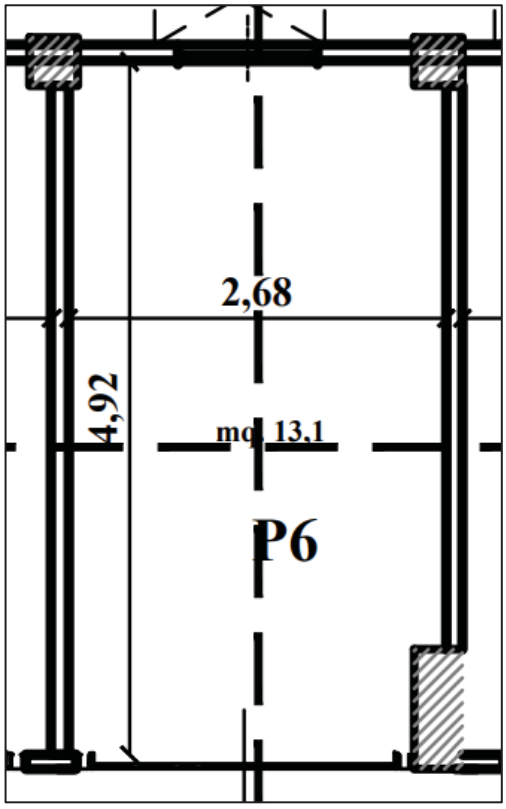
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in esame, sono state condotte facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo corrisponde alla D.I.A., presentata in conformità agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo identificativo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite è perfettamente conforme a quanto stabilito nel suddetto titolo edilizio, attestando pertanto la regolarità urbanistica del bene.



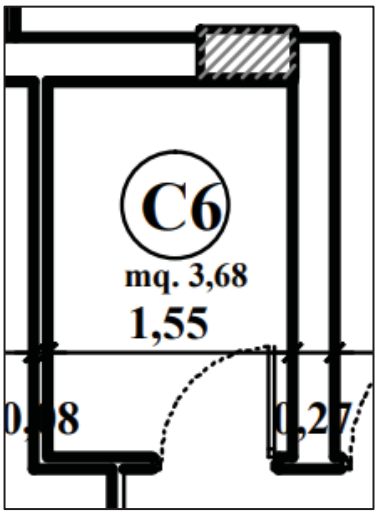
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

A seguito delle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione e come dettagliato nel bene n.1, è stata accertata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché quanto stabilito dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato formalmente con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, definisce i parametri urbanistici del complesso. Il sopralluogo ha confermato che lo stato dei luoghi corrisponde integralmente a quanto previsto dal titolo edilizio, attestando la piena regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano S71

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 6, PIANO 1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 40,89 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 41,75 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 34,77 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 12,38 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,85 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 29,15 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 46 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 6, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,24 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,24 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,12 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 109,00.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano 1
- **Bene N° 27** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1
- **Bene N° 47** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

Il cespite staggito confina con appartamento interno 6, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 14, appartamento interno 8, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 16, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 6, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 34, box auto interno 8, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 36, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49;
- cantina interno 5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 51;

- cantina interno 9, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 55;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,52 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	1
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**76,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,76 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,90 mq	7,00 mq	0,2	1,4 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,4 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,4 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 11,78 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

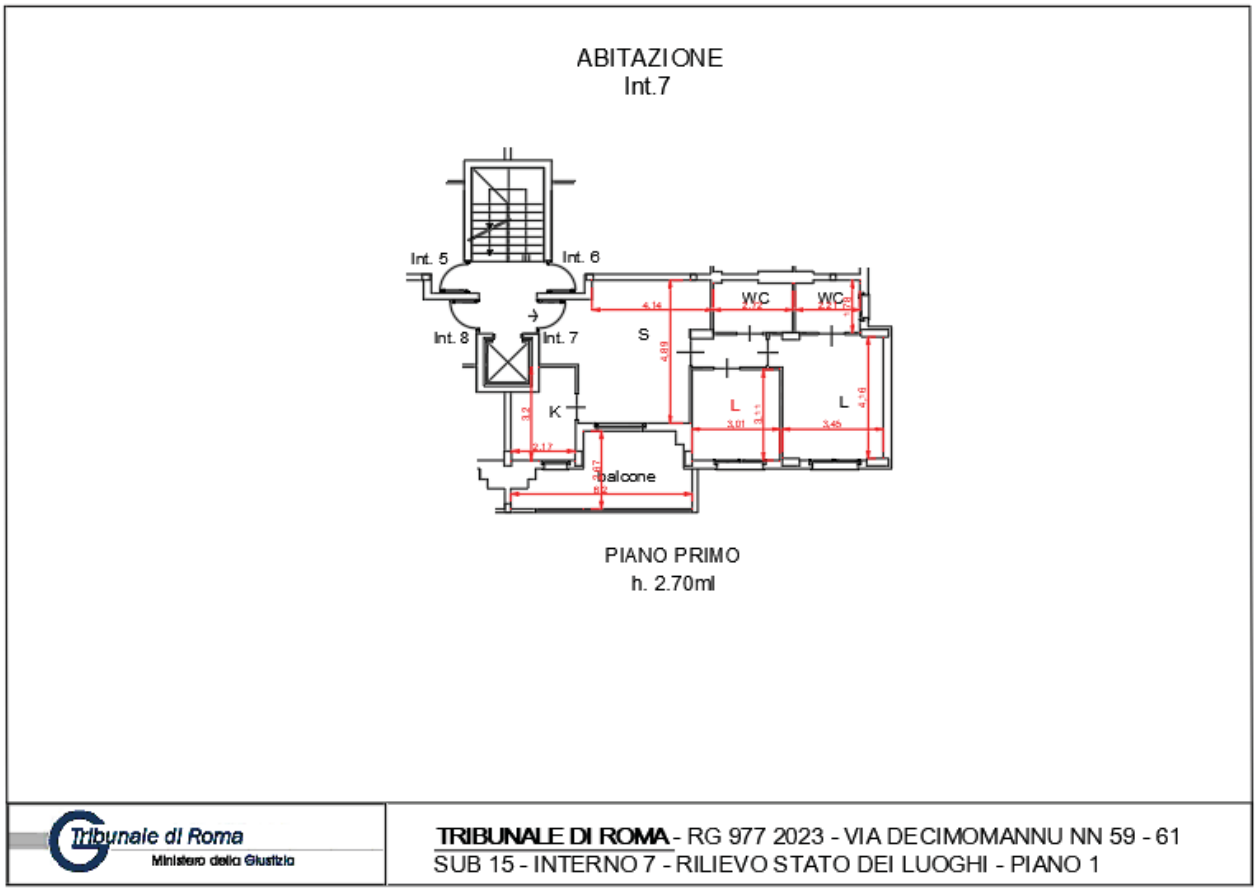
DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	15	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

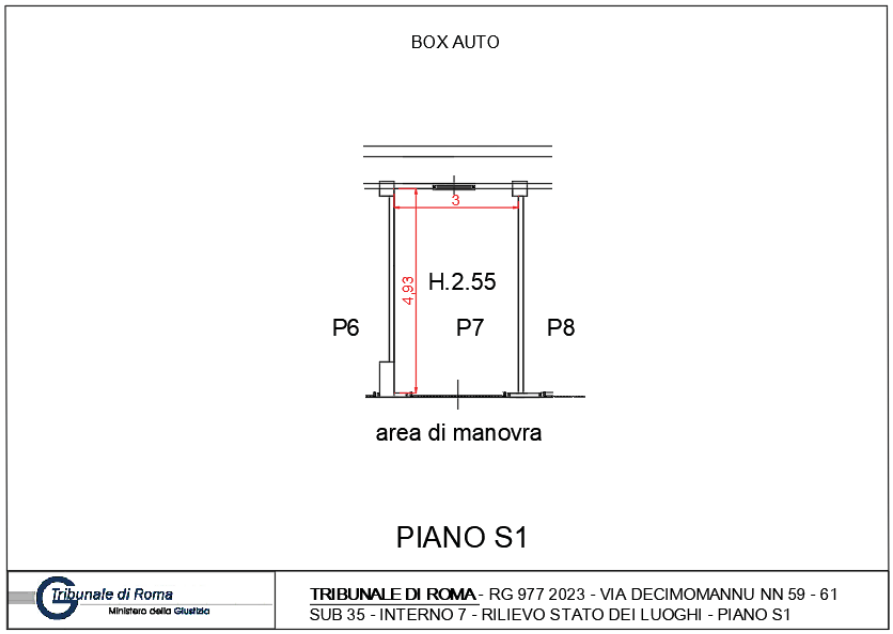


BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	35	6	C6	13	15 mq	16 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

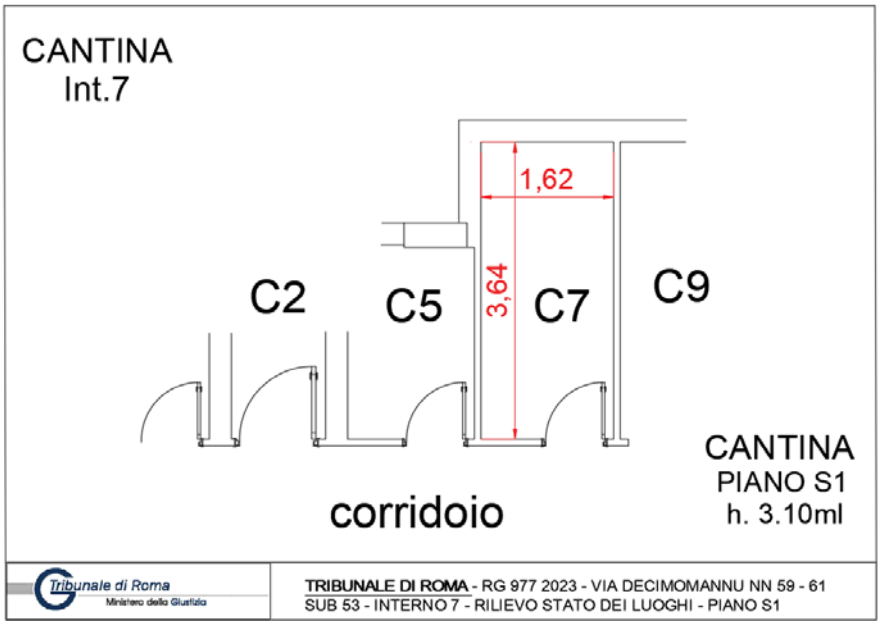


BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	53	6	C2	7	4 mq	7 mq	11,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 7, identificato in questo elaborato come bene n. 27, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 36 e della cantina n. 7, identificato in questo elaborato come bene n. 47, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 53. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025).

Dalla tabella approvata si ricavano i valori per il lotto 7:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 129.697,35 (al netto del contributo regionale)
Locazione annua: € 5.576,97
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale)
Prezzo massimo di cessione: € 148.048,45;
Locazione annua: € 6.366,08 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il box auto, in condizioni generali discrete, presenta pareti in blocchi di cemento a vista e un soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, con segni di normale utilizzo. L'accesso avviene tramite una porta basculante in metallo, dotata di griglia superiore per la ventilazione. Lo spazio, completamente sgombro, è idoneo come autorimessa o deposito, con illuminazione fornita da un tubo fluorescente al soffitto.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il locale si presenta in condizioni conservative semplici, ma perfettamente adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si mostrano integri, senza evidenti segni di usura o deterioramento. L'ambiente, nel suo insieme, appare solido e pratico, con finiture essenziali che si adattano pienamente alla funzione di deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

L'appartamento, sviluppato su un unico livello, si presenta in uno stato avanzato di costruzione, ma non ancora ultimato. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, posate in modo uniforme, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, conferendo luminosità e un aspetto neutro agli spazi. Le finestre in PVC bianco, dotate di tapparelle integrate, sono già installate e garantiscono una buona illuminazione naturale. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata già montata. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica dai toni neutri fino a un'altezza di 2 metri. I sanitari sono installati, ma gli impianti idraulici ed elettrici necessitano di completamento: fili elettrici sporgenti e prese non installate evidenziano lavori ancora in corso. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia non sono ancora stati eseguiti. Le porte interne risultano parzialmente montate, con alcuni vani porta privi di telai e pannelli. Gli spazi esterni, rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, sono completati da parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza e di buona fattura.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Con dimensioni di 4,92 m per 3,00 m, il box auto è adatto ad accogliere un’automobile di medie dimensioni. L’accesso è garantito da una porta basculante in lamiera funzionante, dotata di una griglia superiore di circa 30-40 cm per favorire una corretta ventilazione. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacato e parzialmente verniciato, presentano segni di umidità nella parte inferiore, ma sono strutturalmente in buono stato, senza evidenti danni. Il soffitto in cemento armato appare stabile e privo di crepe, mentre l’illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato al soffitto. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, nonostante presenti macchie e segni di utilizzo. Lo spazio interno, attualmente privo di materiali, è immediatamente fruibile come autorimessa o deposito.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il locale presenta una configurazione semplice e pratica, pienamente adatta alle esigenze di un deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, offrono robustezza e stabilità, risultando perfettamente adeguate alla destinazione d’uso. La pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento garantisce una superficie durevole, facile da pulire e priva di dettagli superflui. L’ingresso è dotato di una porta metallica resistente, pensata per assicurare protezione e isolamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  Grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

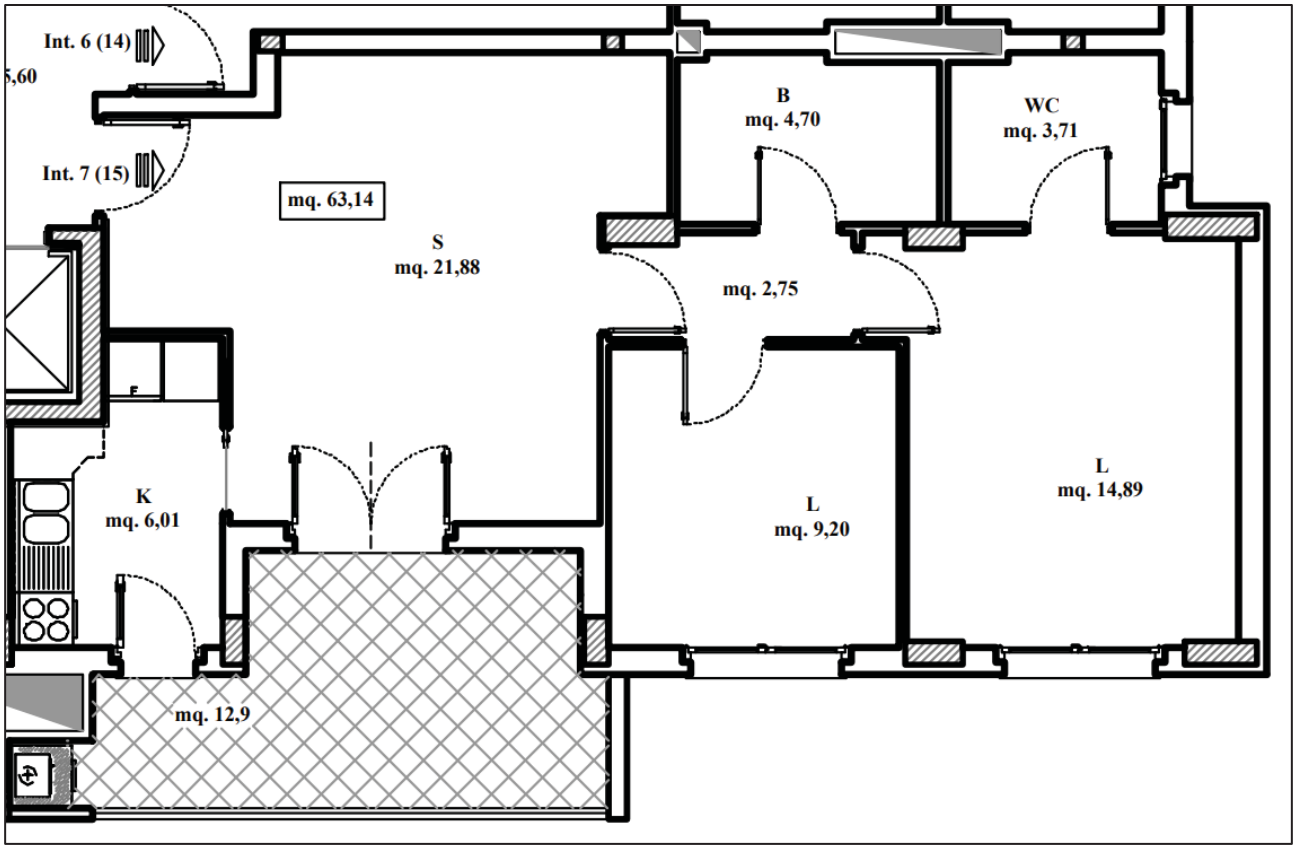
BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



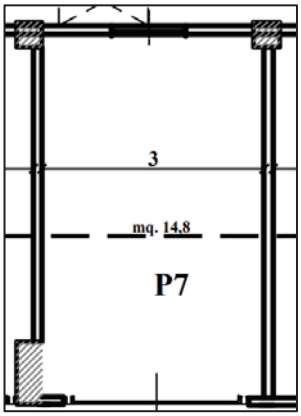
Piano primo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Sono state effettuate verifiche sulla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in esame, basandosi sull'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo è rappresentato dalla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, con le relative modifiche, e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), identificata dal protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016.



Piano S1

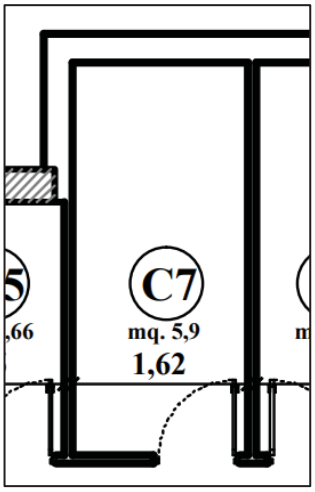
Il sopralluogo ha confermato la conformità dello stato attuale del cespite alle previsioni del titolo edilizio, certificando la regolarità urbanistica del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione, e come descritto nel bene n.1, è emersa la conformità urbanistica in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Il titolo edilizio, identificato come D.I.A., è risultato conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre a rispettare l'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso stabilisce i parametri urbanistici di riferimento del fabbricato. Dal sopralluogo è stato rilevato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia pienamente quanto previsto nel titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 7, PIANO 1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 44,84 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 45,77 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 38,12mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,57 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 27 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,96 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 33,14 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 7, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,38 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,39 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,20 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 117,00.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1, piano 1
- **Bene N° 28** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1
- **Bene N° 48** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

Il cespite staggito confina con appartamento interno 5, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 13, appartamento interno 7, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 15, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 7, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 35, box auto interno 9, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 37, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9;
- box auto interno 2 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 30.
- cantina interno 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49;
- cantina interno 6, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 52;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,48 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	1
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**76,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,64 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,64 mq	9,00 mq	0,2	1,80 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 23,55 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

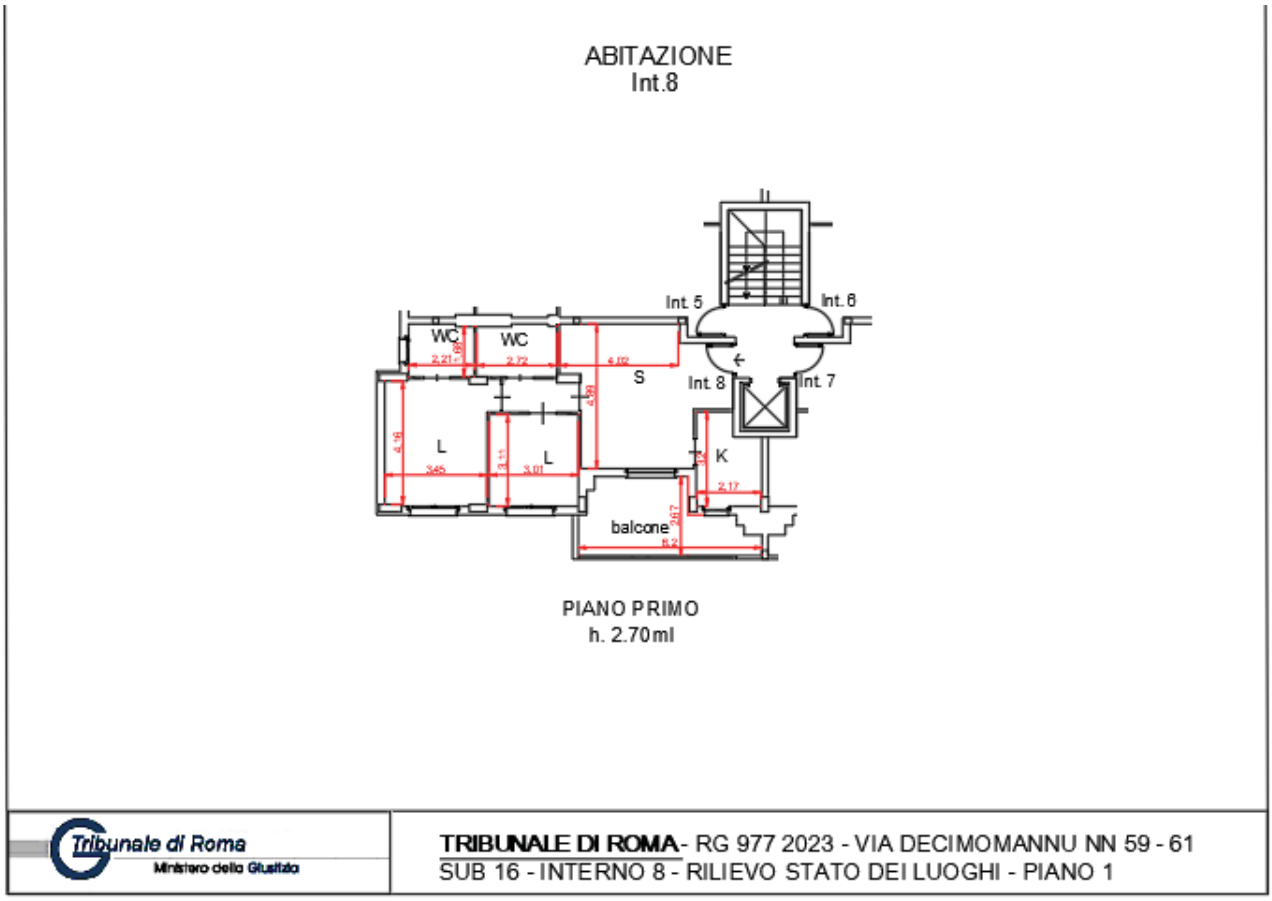
DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	16	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

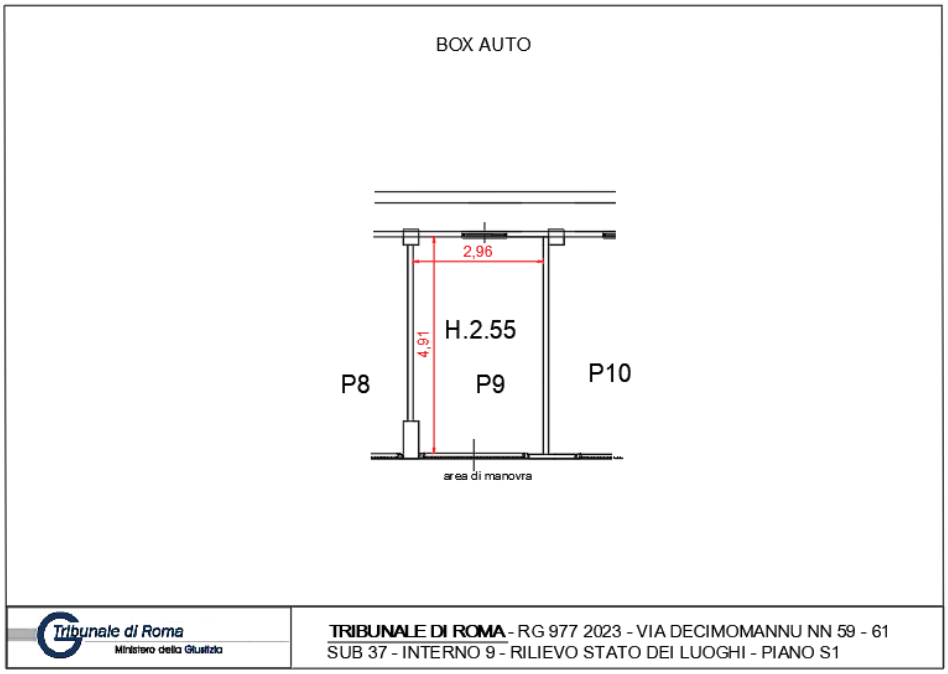


BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	36	6	C6	13	15 mq	16 mq	7050 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

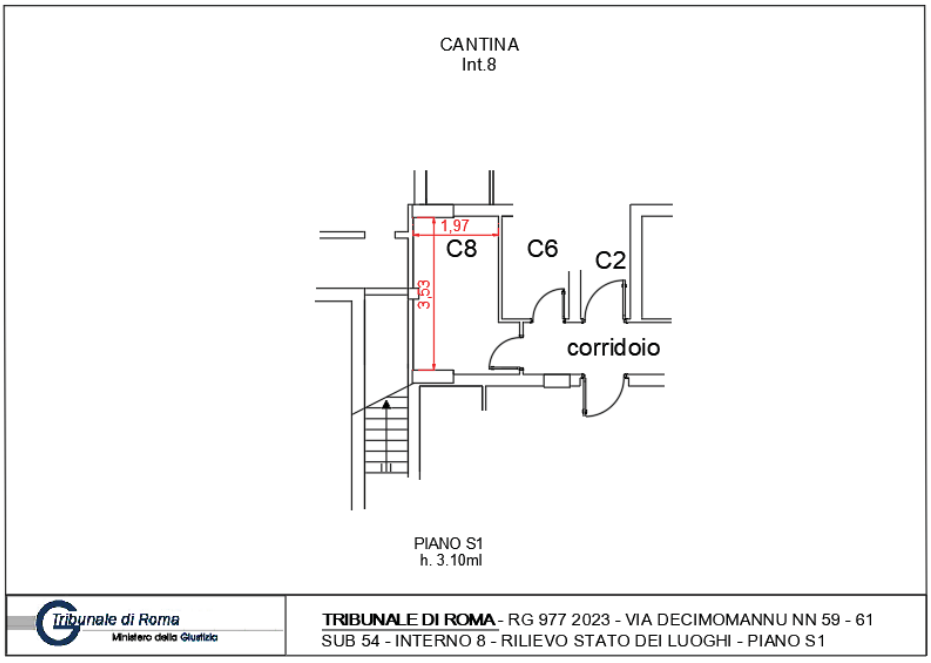


BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	54	6	C2	7	8 mq	9 mq	23,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n. 1.

Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 8, identificato in questo elaborato come bene n. 28, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 36 e della cantina n. 8, identificato in questo elaborato come bene n. 48, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 54. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 121.029,70 (al netto del contributo regionale)
Locazione annua: € 5.204,28
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale)
Prezzo massimo di cessione: € 138.169,50;
Locazione annua: € 5.941,29 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale

precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il box auto, in condizioni generali discrete, presenta pareti in blocchi di cemento a vista, che mostrano segni di umidità lungo la parte inferiore. Il soffitto in cemento armato appare integro e privo di crepe significative. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, ma presenta macchie e segni di utilizzo evidenti. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo utilizzabile, dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione. Lo spazio interno è completamente sgombro e illuminato da un tubo fluorescente fissato al soffitto.

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il locale si trova in uno stato conservativo semplice ma in linea con la sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri, senza segni evidenti di usura o degrado. L'ambiente, nel suo complesso, si presenta solido, pratico e dotato di finiture essenziali, adatte alla funzione di deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

L'appartamento, sviluppato su un unico livello, si presenta in uno stato avanzato di costruzione ma non ancora ultimato. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, posate in modo uniforme, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, conferendo luminosità e un aspetto neutro agli spazi. Le finestre in PVC bianco, dotate di tapparelle integrate, sono già installate e garantiscono una buona illuminazione naturale. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata, già montata. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica dai toni neutri fino a un'altezza di 2 metri. I sanitari sono installati, ma gli impianti idraulici ed elettrici necessitano di completamento; fili elettrici sporgenti e prese non installate evidenziano lavori ancora in corso. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia non sono ancora stati eseguiti. Le porte interne risultano ancora da montare, con i vani porta che si presentano privi di telai e pannelli. Gli spazi esterni, rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, sono completati da parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza e di buona fattura.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m per 2,99 m, è adeguato per ospitare un’automobile di medie dimensioni. Privo di finestre dirette, è dotato di una porta basculante in lamiera funzionante, corredata da una griglia superiore di circa 30-40 cm per garantire la ventilazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, sono in buone condizioni strutturali, senza evidenti segni di degrado. Il soffitto, in cemento armato, risulta integro e stabile, mentre l’illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente. Il pavimento in cemento grezzo, sebbene presenti macchie dovute all’uso, si mostra pienamente funzionale. Lo spazio è completamente libero da materiali, risultando immediatamente pronto per essere utilizzato come autorimessa o deposito.

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il locale si distingue per una configurazione semplice e pratica: le pareti sono in blocchi di cemento grezzo e si prestano all’uso come deposito. Il pavimento, realizzato in cemento lisciato, rappresenta una superficie durevole, di facile manutenzione e priva di elementi superflui. Il soffitto, costituito da cemento armato lasciato al grezzo, sottolinea ulteriormente la natura utilitaria del locale. L’ingresso avviene attraverso una porta in metallo, dal corridoio condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

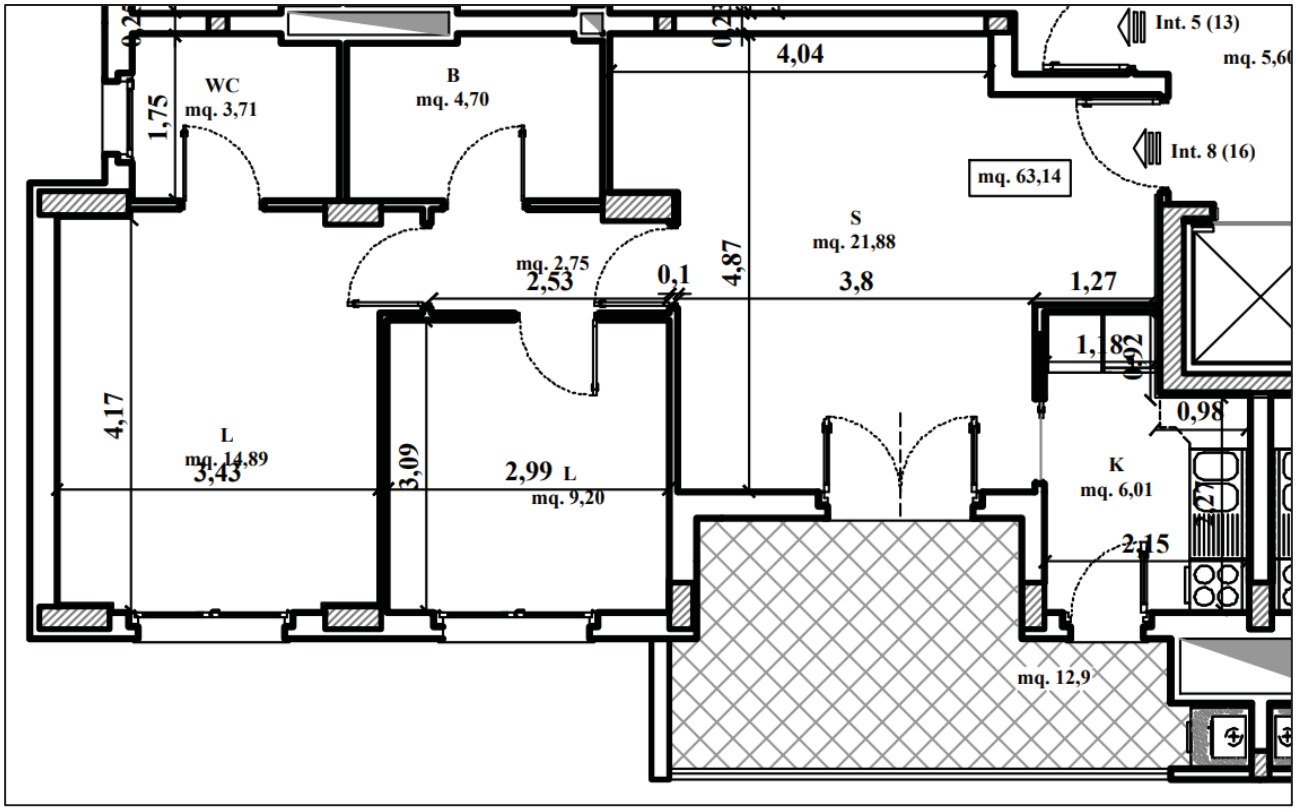
BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

A seguito delle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte, è stata confermata la conformità urbanistica, basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché le normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato regolarmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde integralmente a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



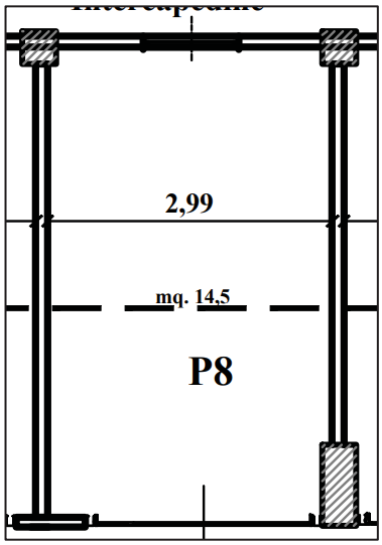
Piano primo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato analizzato, sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, consiste nella D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, integrata dalle relative modifiche, e in conformità con l'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente le prescrizioni del titolo edilizio, attestandone la regolarità urbanistica.



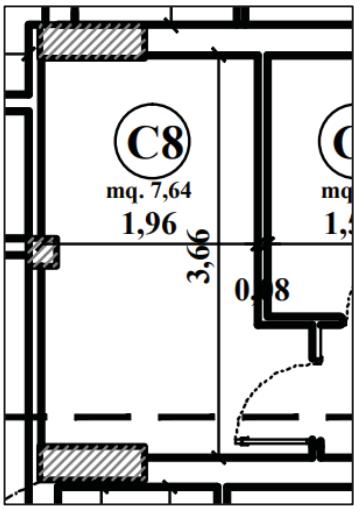
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Le verifiche sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, hanno permesso di accertare la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido relativo all'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., soddisfa i requisiti previsti dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. ed è conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato ufficialmente con il protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, il titolo stabilisce i parametri urbanistici applicabili. L'esito del sopralluogo ha confermato che lo stato dei luoghi coincide integralmente con le previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 8, PIANO 1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 45,16 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 46,11 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 38,40 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,67 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 28 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,95 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 32,87 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 48 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 8, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,50 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,51 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,25 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 119,00.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2
- **Bene N° 29** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1
- **Bene N° 49** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

Il cespite staggito confina con appartamento interno 10 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 18, appartamento interno 12 censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 20, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 8, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 36, box auto interno 10, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 38, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- cantina interno 2, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 49;
- cantina interno 7, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 53;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale e vano scala) censita al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,98 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	2
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,4	5,60 mq	2,70 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**77,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2024.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,46 mq	16,00 mq	05,	8,00 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,70 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 2

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 17,66 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

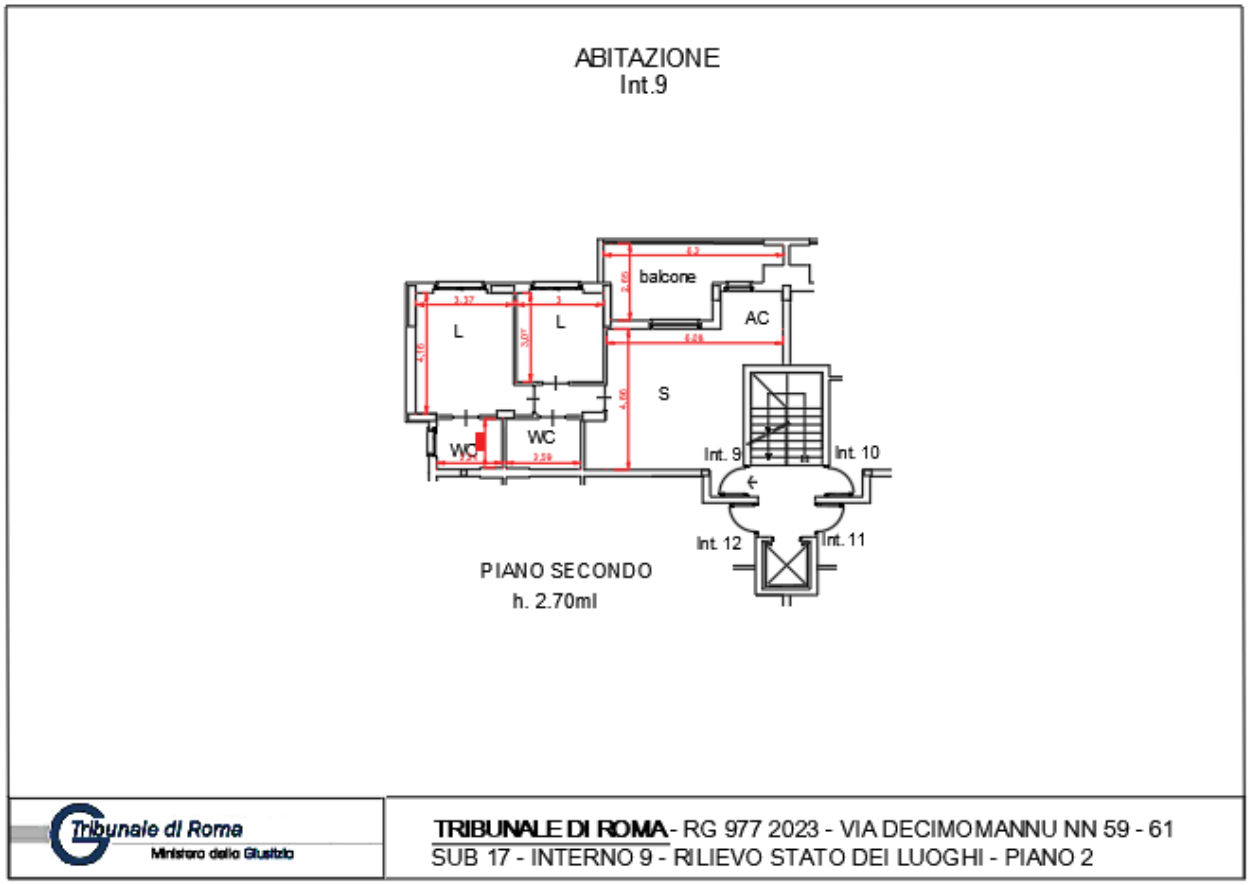
DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	17	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

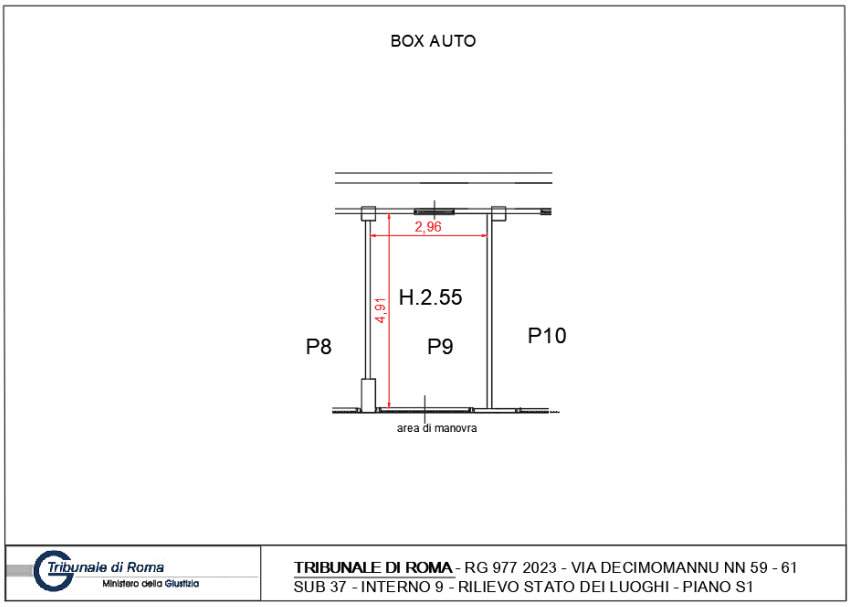


BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	37	6	C6	13	15 mq	16 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

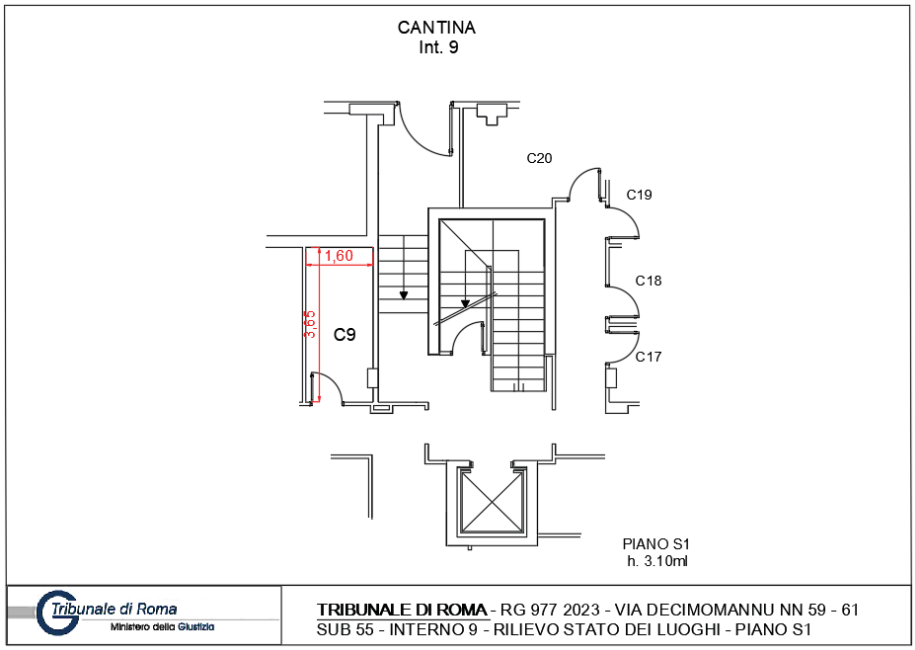


BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	55	6	C2	7	6 mq	7 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 9, identificato in questo elaborato come bene n. 29, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 37 e della cantina n. 9, identificato in questo elaborato come bene n. 49, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 55. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 129.698,45 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.576,03
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 148.049,93;
Locazione annua: € 6.366,15 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale

precedente affrancazione dai “vincoli sociali” di cui all’art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con particolare riferimento alle finiture, al netto del completamento degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni generali discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo appare funzionale, anche se presenta alcune macchie e segni di utilizzo. L'accesso avviene esclusivamente attraverso la porta basculante in metallo, che risulta utilizzabile e dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione naturale. L'interno, tuttavia, è attualmente occupato da una notevole quantità di materiali accatastati, tra cui pallet, pannelli, tubi e altri oggetti, che limitano lo spazio disponibile e l'immediato utilizzo come autorimessa. L'illuminazione interna è fornita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che appare sufficiente per illuminare adeguatamente l'ambiente.

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il locale si presenta in condizioni conservative normali, ma adeguate alla sua funzione. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si mantengono in buono stato, privi di segni di usura o deterioramento visibili. L’ambiente complessivamente appare solido e funzionale, con finiture ridotte all’essenziale, perfettamente idonee alla destinazione d’uso come deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello e presenta caratteristiche costruttive tipiche di una struttura residenziale in fase avanzata di costruzione, ma non ancora completamente ultimata. Gli spazi interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, offrendo una base neutra. Gli infissi, realizzati in PVC bianco, sono dotati di tapparelle integrate nei relativi cassonetti, già installati e completi. Le finestre garantiscono una buona illuminazione naturale, contribuendo a creare ambienti luminosi e ariosi. L'ingresso è fornito di una porta blindata. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica dai toni neutri, posate fino a un’altezza di 2 m. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già montati, ma richiede il completamento delle connessioni per renderlo operativo, oltre l'installazione della caldaia. Le porte interne sono già installate, con telai in legno e pannelli in tinta coordinata. Gli spazi esterni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e sono dotati di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m per 2,96 m, offre spazio sufficiente per accogliere un’automobile di medie dimensioni. Sebbene non disponga di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera, completamente funzionante e provvista di una griglia superiore di circa 30-40 cm che favorisce un’adeguata ventilazione naturale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e parzialmente dipinti, sono in buone condizioni strutturali, senza segni di deterioramento evidenti. Il soffitto è in cemento armato, mentre l’ambiente non è illuminato causa la mancanza del corpo illuminante. Il pavimento, in cemento grezzo, presenta alcune macchie legate all’uso ma rimane funzionale. L’interno è occupato da materiali accatastati, riducendo lo spazio disponibile per un utilizzo immediato come autorimessa.

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il locale è caratterizzato da una struttura essenziale e pratica, con pareti in blocchi di cemento grezzo che si integrano perfettamente alla funzione a cui è destinato. Il pavimento in cemento lisciato offre una superficie robusta, funzionale e facile da mantenere, senza alcun elemento decorativo. Il soffitto è

anch'esso in cemento armato lasciato al grezzo. L'accesso avviene tramite una porta metallica robusta, pensata per garantire sicurezza e isolamento. Gli impianti di illuminazione non sono stati testati a causa della mancanza di alimentazione elettrica al momento dell'ispezione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****

- grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
- grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

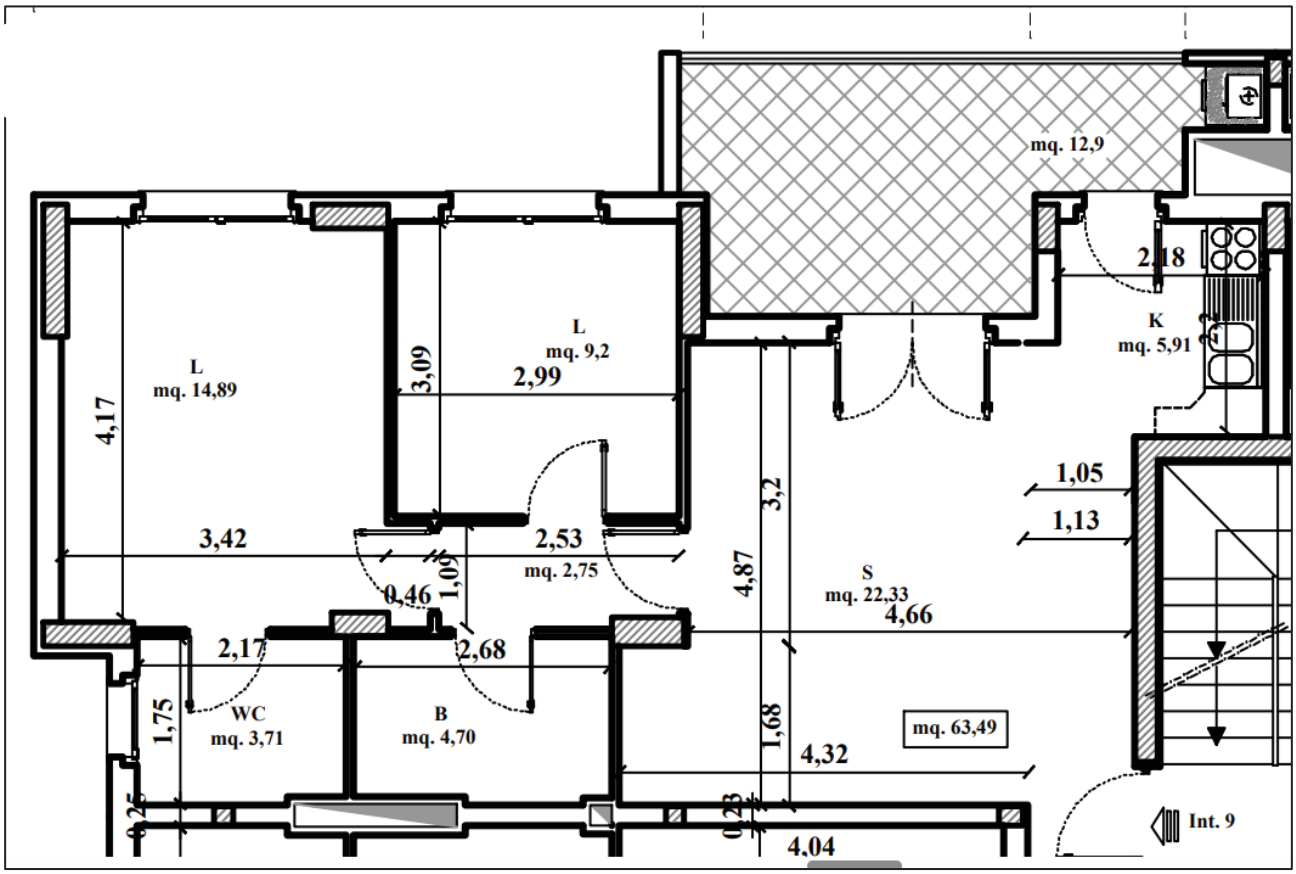
BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano secondo

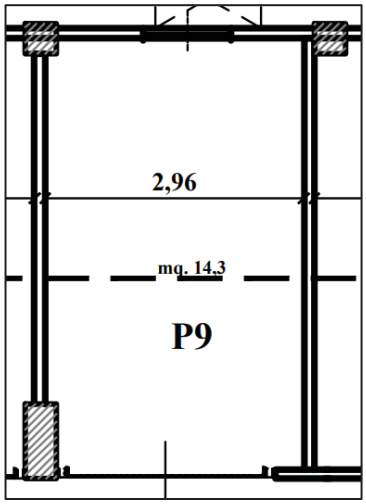
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state condotte facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, comprensiva delle modifiche successive, e conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato, è stato rilevato che lo stato attuale del cespite risulta pienamente conforme alle prescrizioni del titolo edilizio, confermandone la regolarità urbanistica.



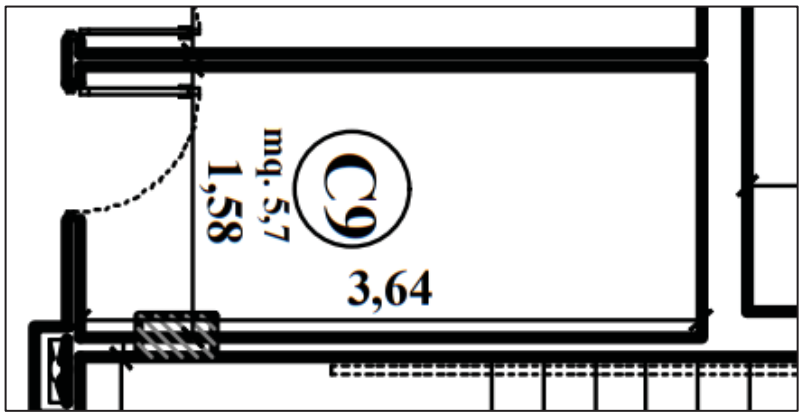
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Le verifiche sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, hanno permesso di accertare la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido relativo all'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., soddisfa i requisiti previsti dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. ed è conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato ufficialmente con il protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, il titolo stabilisce i parametri urbanistici applicabili. L'esito del sopralluogo ha confermato che lo stato dei luoghi coincide integralmente con le previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 9, PIANO 2

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 43,32 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 44,23 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 43,71 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,11 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 29 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,94 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 32,47 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 49 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 9, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,37 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,38 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,19 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 119,00.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2
- **Bene N° 31** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1
- **Bene N° 60** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

Il cespite staggito confina con appartamento interno 9, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 17, appartamento interno 11, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 19, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 9, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 37, box auto interno 11, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 39, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1;

- cantina interno 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9;
- cantina interno 11, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 57.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,74 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	2
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**77,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 22/10/2024.

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,23 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,30 mq	6,00 mq	0,2	1,2 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,2 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,2 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 2

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/10/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 14,72 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

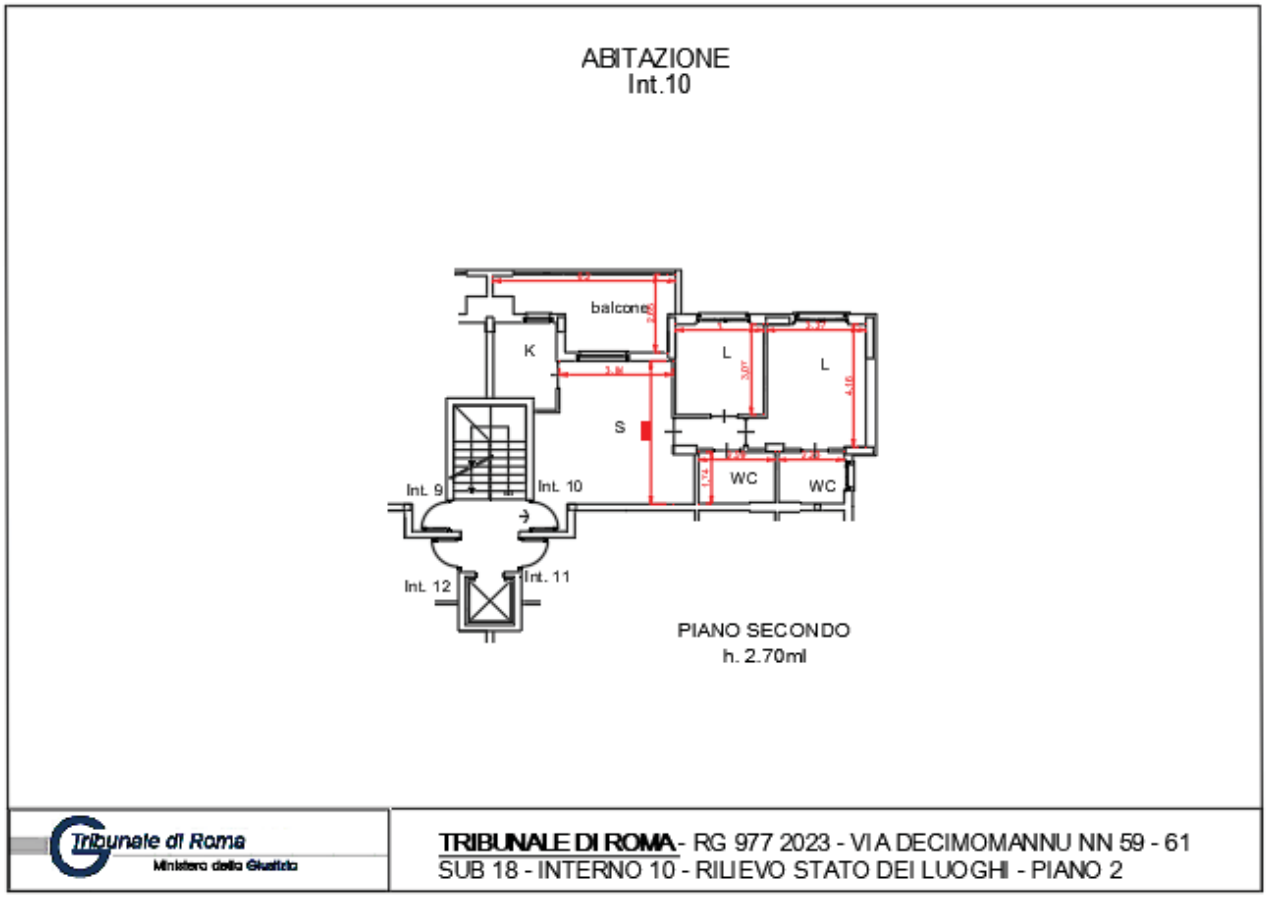
DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	18	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

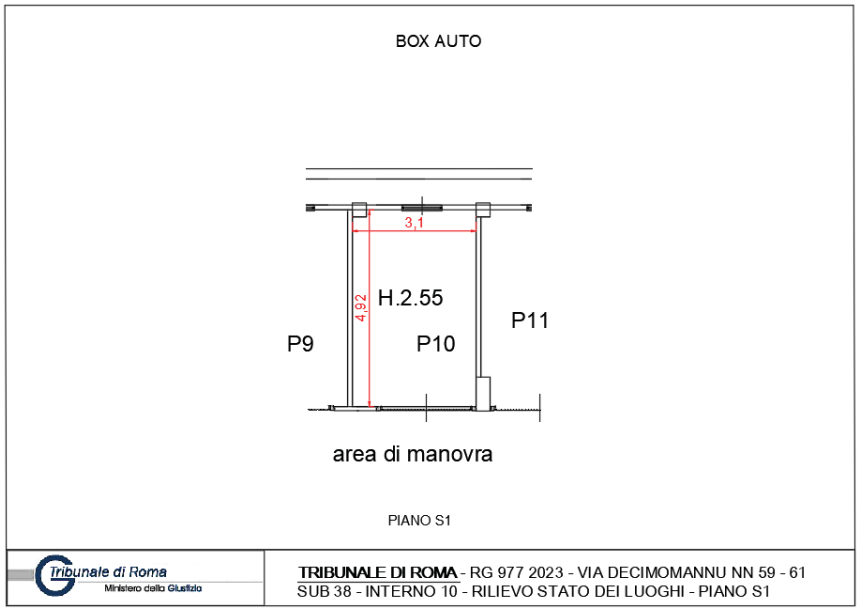


BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	38	6	C6	13	15 mq	17 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

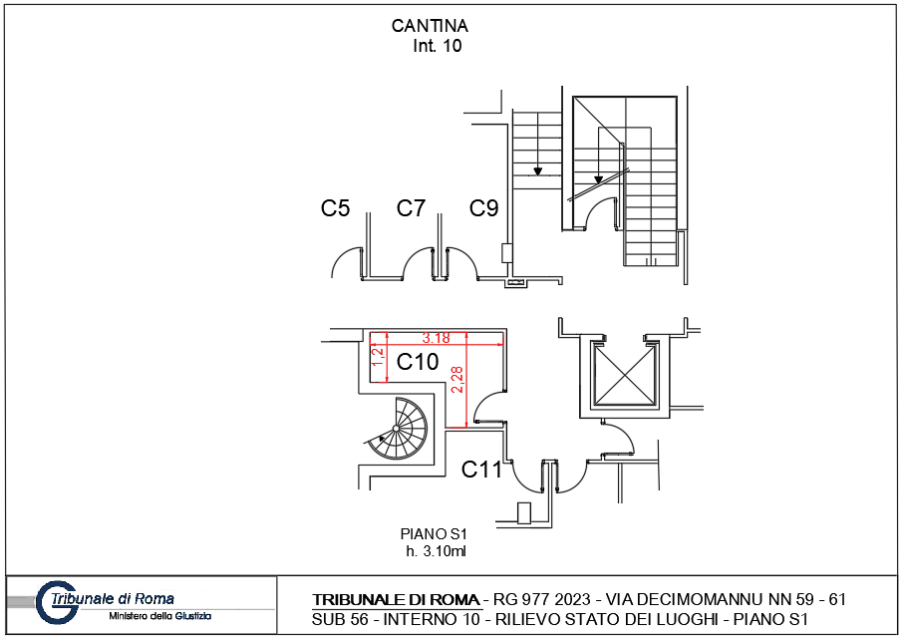


BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	56	6	C2	7	5 mq	6 mq	14,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 10, identificato in questo elaborato come bene n. 31, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 38 e della cantina n. 10, identificato in questo elaborato come bene n. 60, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 56. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 130.247,30 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.600,63
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 148.676,61;
Locazione annua: € 6.393,09 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali conformi all'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard costruttivi tipici del periodo. Complessivamente, l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con un livello di finitura che può essere considerato nella media in relazione ai materiali utilizzati.

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, mentre il soffitto, in cemento armato, appare integro. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra segni di usura. L'accesso al box auto avviene tramite una porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore per garantire la ventilazione. L'illuminazione è assicurata da un tubo fluorescente.

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il locale si presenta in condizioni di conservazione generalmente buone, con caratteristiche adatte all'uso come deposito. Le pareti sono in blocchi di cemento grezzo e risultano stabili. Il pavimento, in graniglia di cemento, appare integro e funzionale, adatto alle esigenze di stoccaggio. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, si trova in buono stato. La porta d'ingresso, in metallo zincato e dotata di feritoie per la ventilazione, garantisce sicurezza e un ricambio d'aria adeguato. L'interno del locale è attualmente utilizzato come ripostiglio. L'illuminazione è garantita da un punto luce centrale.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento si sviluppa su un unico livello. Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica dai toni caldi, uniformi in tutti gli ambienti interni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Gli infissi sono in PVC bianco con tapparelle integrate, già installate. Le porte interne sono in legno, con telai coordinati. Una porta finestra collega direttamente la cucina con lo spazio esterno. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica beige posate fino a circa 2 metri di altezza. Un bagno è dotato di una vasca, mentre l'altro dispone di una cabina doccia con porte scorrevoli in vetro satinato. Sono presenti specchi e mobili lavabo. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici progettati per garantire comfort e sicurezza. L'impianto elettrico, conforme alle normative vigenti, è distribuito in modo ottimale, con prese e punti luce installati in tutte le stanze. L'impianto idraulico è ben progettato, assicurando una buona pressione dell'acqua in tutti i punti di erogazione, inclusi i bagni e l'cucina. Il riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia a gas, e distribuito tramite radiatori presenti in ogni ambiente, assicurando una gestione personalizzata ed efficiente del comfort termico durante i mesi invernali. Gli spazi esterni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e dotati di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza.

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il box auto, con misure di 4,92 m per 3,10 m, è adatto ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, è munito di una porta basculante in lamiera funzionante, dotata di una griglia superiore di circa 30-40 cm che assicura un'efficace ventilazione naturale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, sono in buono stato strutturale e prive di segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e integro, mentre un tubo fluorescente fornisce un'illuminazione adeguata all'interno dello spazio. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra qualche macchia dovuta all'uso ma è completamente funzionale. Lo spazio interno è libero da materiali, rendendolo immediatamente utilizzabile come autorimessa o area di stoccaggio.

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il locale presenta caratteristiche costruttive prevalentemente pratiche e funzionali, adatte alla destinazione d'uso come deposito o spazio tecnico. Le pareti, in blocchi di cemento grezzo, sono solide

e offrono stabilità, garantendo un buon isolamento strutturale. Il pavimento, realizzato in graniglia di cemento, è resistente, facile da mantenere e adatto a sopportare il peso di materiali immagazzinati. Il soffitto, intonacato e in buono stato di conservazione, è dotato di tubazioni a vista, che sembrano essere ben installate e mantenute. Questa configurazione evidenzia l'utilizzo del locale come spazio tecnico o di servizio. La porta d'ingresso, in metallo zincato, è robusta e dotata di feritoie che permettono un'adeguata ventilazione naturale, garantendo inoltre sicurezza grazie alla serratura funzionante. L'illuminazione è fornita da un punto luce centrale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato dalla **** omissis ****.
L'occupazione avverrebbe in forza:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/01/2021 - 31/12/2023, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6923 serie 3 il 29/12/2020.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

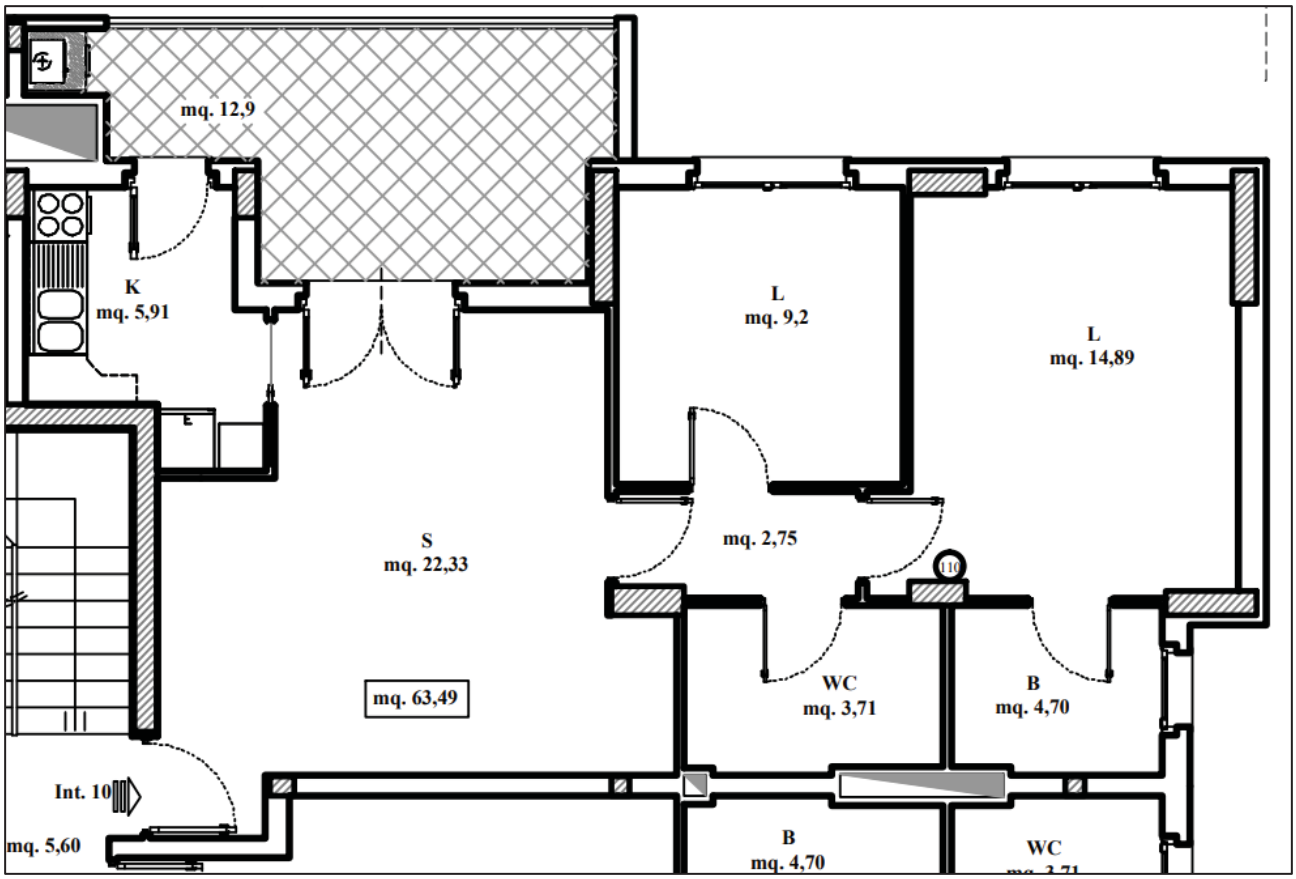
Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22,

comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



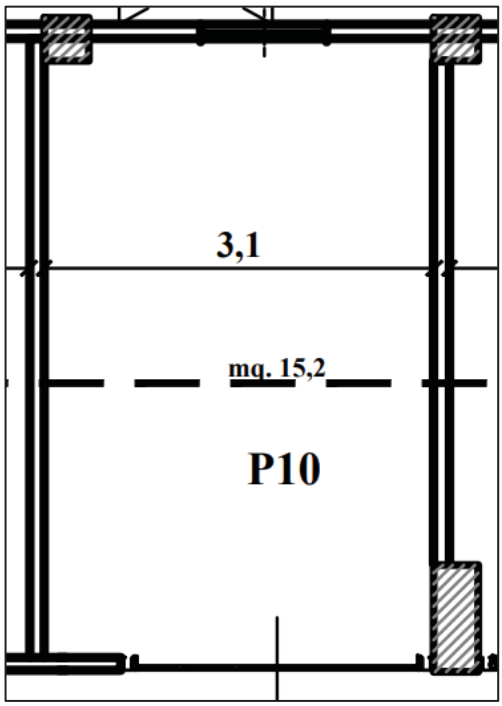
Piano secondo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate considerando l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata in conformità agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, incluse le modifiche introdotte successivamente, ed è conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente quanto previsto dal titolo edilizio, certificandone la regolarità urbanistica.



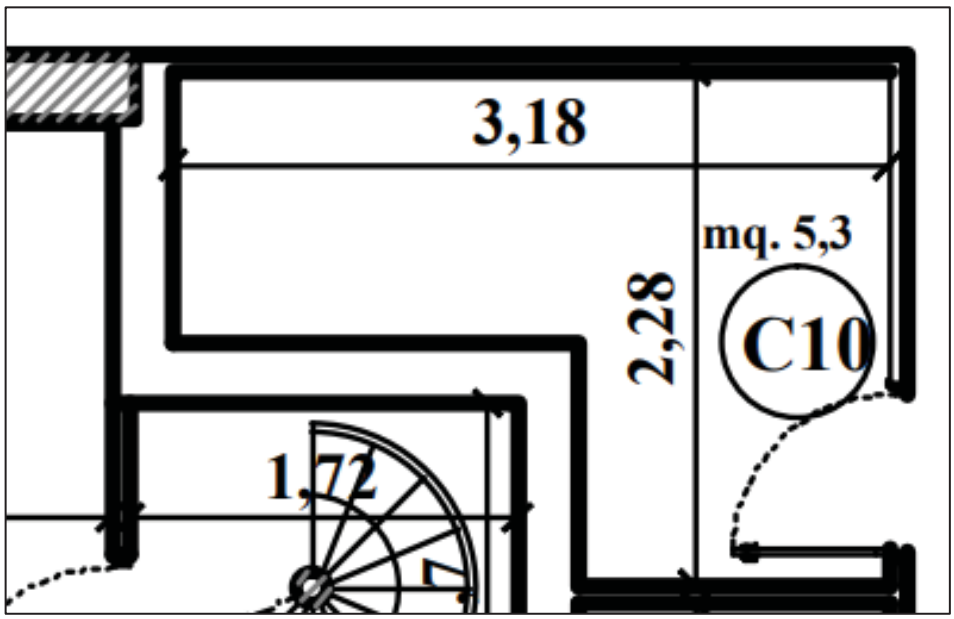
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1, le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la piena coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 10, PIANO 2

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 43,04 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 43,94 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 43,43 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,03 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 31 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,99 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 34,20 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 60 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,35 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,35 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,18 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 234,00.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2
- **Bene N° 30** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1
- **Bene N° 50** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

Il cespite staggito confina con appartamento interno 10, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 18, appartamento interno 12, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 20, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 10, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 38, box auto interno 12, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 40, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1;
- cantina interno 1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9;

- cantina interno 10, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 56.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,52 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	2
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**76,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,84 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,27 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,40 mq**		

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 19, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 2

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 39, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 1097, Sub. 57, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 17,66 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

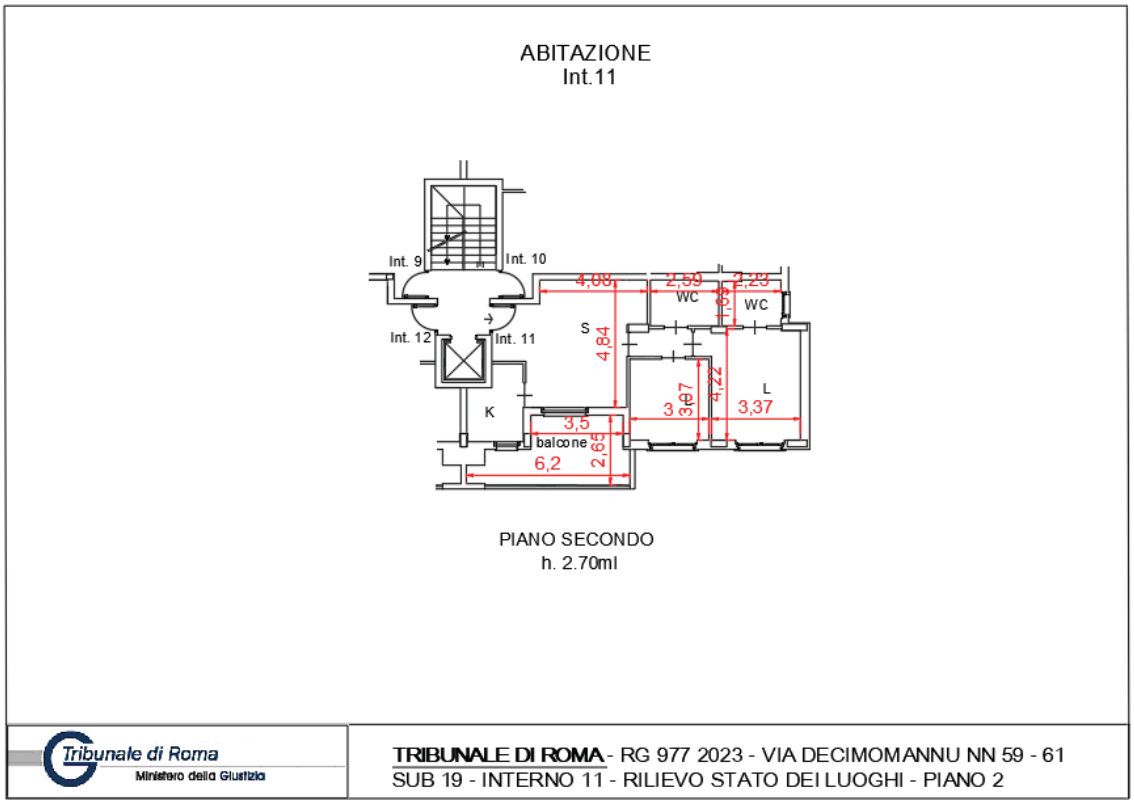
DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	19	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

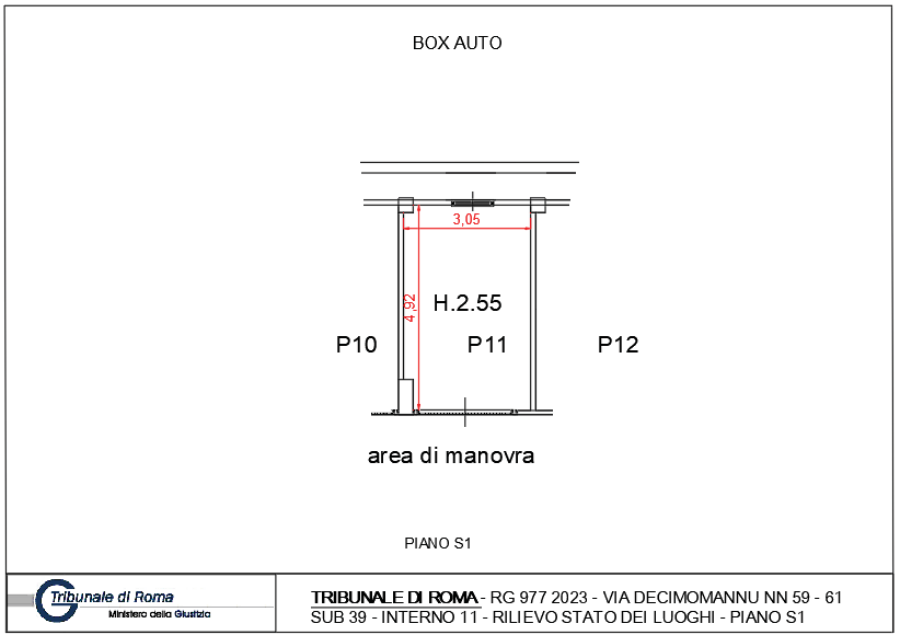


BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
7Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	39	6	C6	13	15 mq	17 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

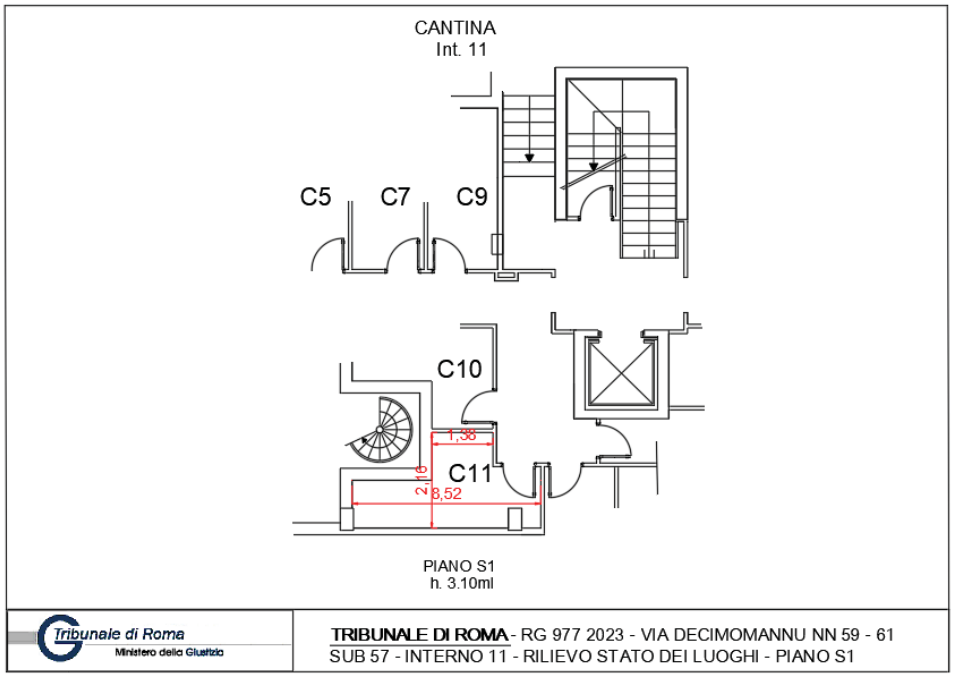


BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	1097	57	6	C2	7	6 mq	8 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 11, identificato in questo elaborato come bene n. 30 censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 39 e della cantina n. 11, identificato in questo elaborato come bene n. 50, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 57. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 120.348,70 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.174,99
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 137.392,05;
Locazione annua: € 5.907,86 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale

precedente affrancazione dai “vincoli sociali” di cui all’art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

L'appartamento presenta segni di infiltrazioni agli intradossi dei solai in diverse aree, tra cui l'ingresso/soggiorno, la cucina e i bagni, oltre che su alcune pareti. Tale problematica sembra riconducibile, verosimilmente, all'unità immobiliare sovrastante. Al netto di questo aspetto, lo stato conservativo dell'appartamento può essere considerato normale. Restano da completare l'impianto di illuminazione, con l'installazione dei corpi illuminanti, l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, che richiedono l'installazione della caldaia. Inoltre, è necessario completare il montaggio dei coprifili di alcuni infissi interni in legno.

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista, soffitto in cemento armato integro e pavimento in cemento grezzo, funzionale ma con segni d’uso. L’accesso è garantito da una porta basculante in metallo con griglia superiore per ventilazione. L’interno è occupato da materiali accatastati, riducendo lo spazio disponibile per un utilizzo immediato come autorimessa. L’illuminazione è fornita da un tubo fluorescente.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il locale si presenta in uno stato conservativo essenziale ma conforme alla sua destinazione d’uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si trovano in condizioni integre, senza segni visibili di usura o deterioramento. L’ambiente, nel complesso, risulta stabile e funzionale, con finiture minime che si accordano perfettamente alla funzione di deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da una combinazione di pavimentazioni e finiture che, nonostante lo stato avanzato di costruzione, richiedono alcuni interventi per essere ultimati. Gli ambienti principali, come il soggiorno e le camere, sono rivestiti con un parquet in legno naturale, posato con doghe di circa 8-10 cm di larghezza e lunghezze variabili tra 40 e 90 cm. Il pavimento, dai toni caldi e accoglienti, è in buone condizioni generali, con lievi segni di usura in alcune aree. Le pareti, tinteggiate di bianco, conferiscono luminosità e un aspetto neutro, anche se in alcuni punti, soprattutto in corrispondenza del soffitto e degli infissi, sono presenti tracce di umidità e macchie che necessitano di interventi di riparazione. Nei bagni, il rivestimento è realizzato con piastrelle in ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di circa 2 metri. Le piastrelle, caratterizzate da una leggera texture naturale, donano un aspetto moderno e ordinato. Il pavimento, sempre in ceramica, utilizza piastrelle quadrate da 30x30 cm di tonalità più chiara rispetto alle pareti, creando un effetto di continuità cromatica. I sanitari, tra cui WC, bidet e piatto doccia, sono già installati, ma gli impianti idraulici non risultano completamente funzionanti. Sul soffitto del bagno principale sono visibili macchie di infiltrazioni d'acqua, con segni che si estendono per circa 30-50 cm di diametro. Gli infissi, già installati, sono in PVC bianco con doppi vetri, dotati di tapparelle integrate. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata già montata, che assicura sicurezza e robustezza. Le porte interne, realizzate in legno tamburato con una larghezza standard di 80 cm, risultano parzialmente montate. La zona esterna comprende un ampio balcone, con una superficie stimata di circa 10-12 m^2, rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, nel formato 30x30 cm. I parapetti metallici verniciati di bianco, alti circa 1 m, sono in buono stato e conformi agli standard di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'elettrico è ancora da completare, con fili sporgenti in vari punti e prese non installate. Il sistema di riscaldamento, invece, dispone già di radiatori in acciaio bianco montati in ogni ambiente, di altezza media 60 cm e larghezza 80 cm, ma manca il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia. La cucina, rivestita con piastrelle a mosaico beige chiaro fino a 2 metri di altezza, presenta un pavimento in gres porcellanato di colore cotto, ma sul soffitto sono evidenti tracce di infiltrazioni.

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m per 3,05 m, è adeguato ad ospitare un'automobile di medie dimensioni. Pur privo di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera funzionante, con una griglia superiore di 30-40 cm per una ventilazione naturale ottimale. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati

e parzialmente verniciati, si presentano in buono stato strutturale, senza segni visibili di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è integro e stabile, mentre l'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente che offre una buona visibilità. Il pavimento in cemento grezzo, sebbene presenti alcune macchie d'uso, è funzionale.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il locale si presenta con una struttura essenziale, caratterizzata da pareti in blocchi di cemento grezzo che rispecchiano la destinazione funzionale dell'ambiente. Il pavimento in cemento lisciato si mostra resistente e facile da mantenere, privo di elementi decorativi e adatto alle esigenze di un deposito. Il soffitto, anch'esso in cemento armato lasciato al grezzo, contribuisce a sottolineare la semplicità e l'operatività dello spazio. L'accesso è garantito da una porta in metallo robusta, progettata per assicurare sicurezza e isolamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che l'immobile è libero e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****

capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 31 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

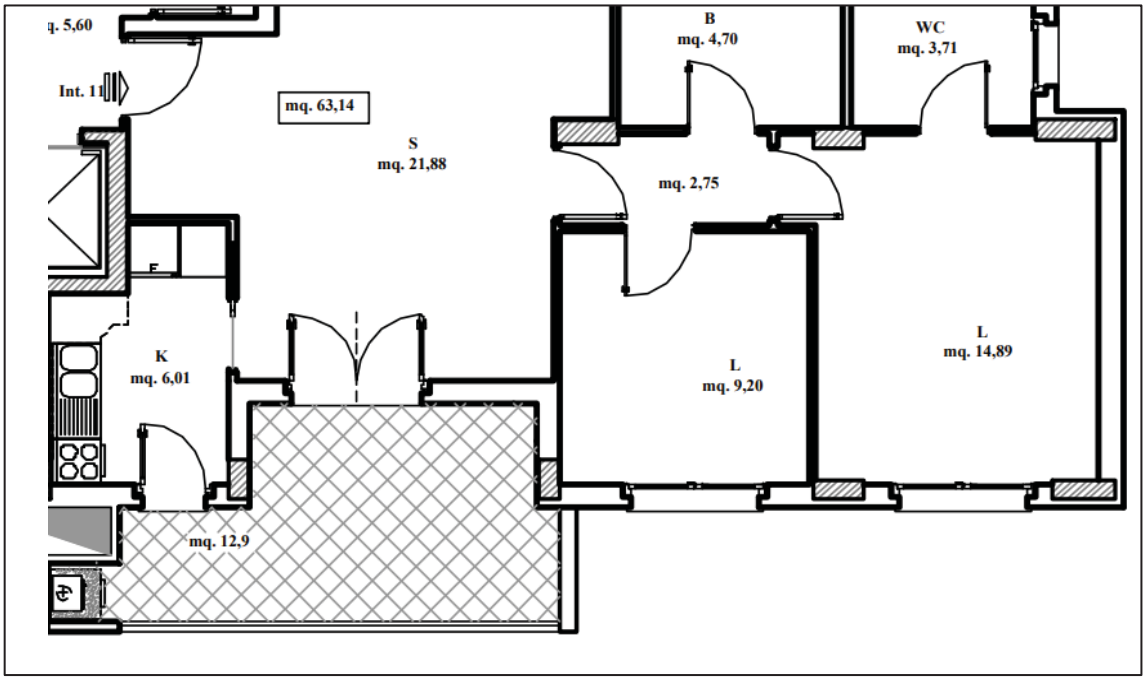
BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



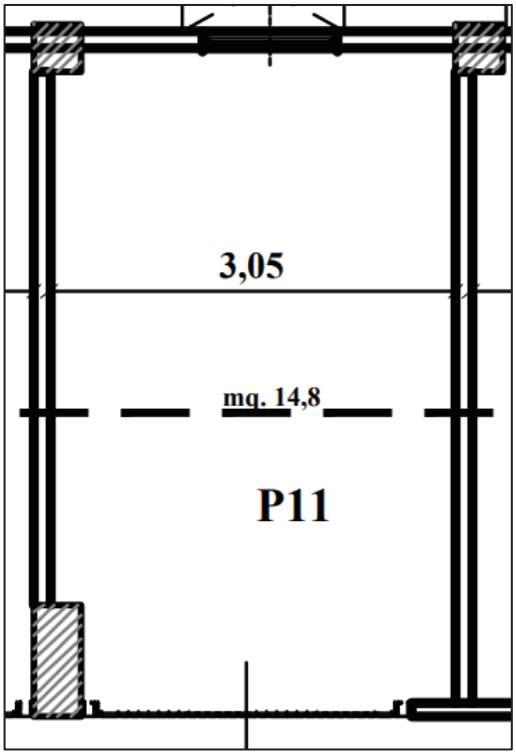
Piano secondo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 30 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite analizzato, parte del fabbricato oggetto di studio, sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, incluse le modifiche successive, e risulta conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che lo stato attuale del cespite è pienamente conforme alle disposizioni previste dal titolo edilizio, attestandone la regolarità urbanistica.



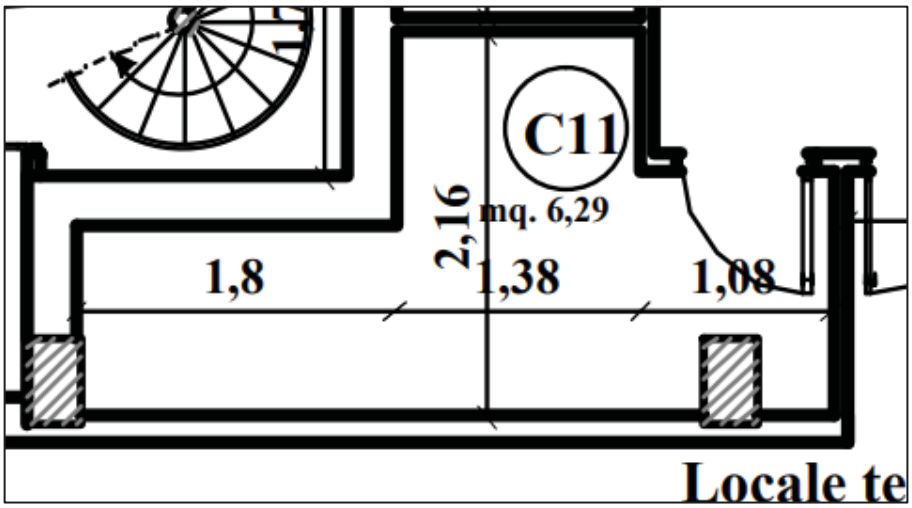
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, hanno confermato la conformità urbanistica, basandosi sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., rispetta i requisiti previsti dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre ad essere conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso definisce con precisione i parametri urbanistici del complesso. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi corrisponde interamente a quanto indicato nel titolo edilizio, certificando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 11, PIANO 2

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 47,20 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 48,18 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 47,62 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 14,28 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 30 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,97 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 33,32 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 11, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,41 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,42 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,21 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 127,00.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2
- **Bene N° 32** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1
- **Bene N° 51** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

Il cespite staggito confina con appartamento interno 9, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 17, appartamento interno 11, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 19, distacco esterno e bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 11, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 39, box auto interno 12, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 41, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 4, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12;
- cantina interno 13, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 59;

- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale ed intercapedine) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,48 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	2
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**76,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,05 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,81 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**2,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 2

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 40, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 58, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,38 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

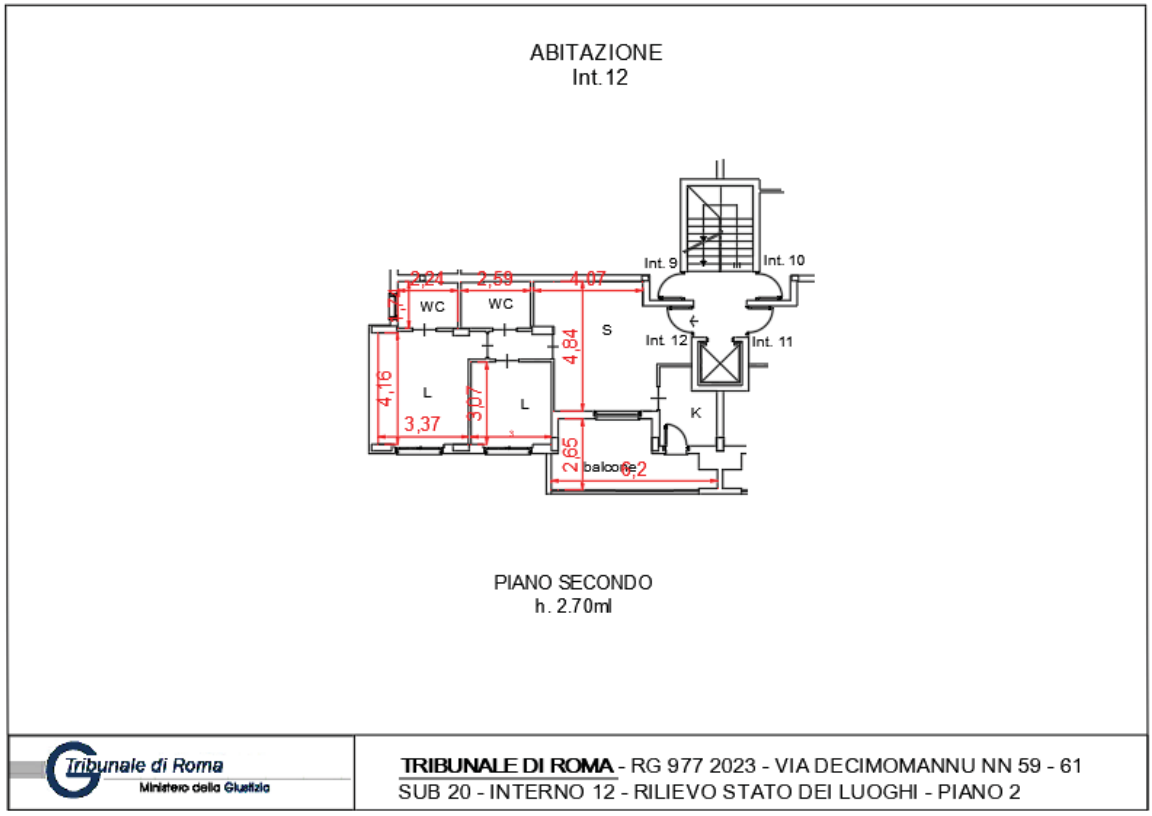
DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	20	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

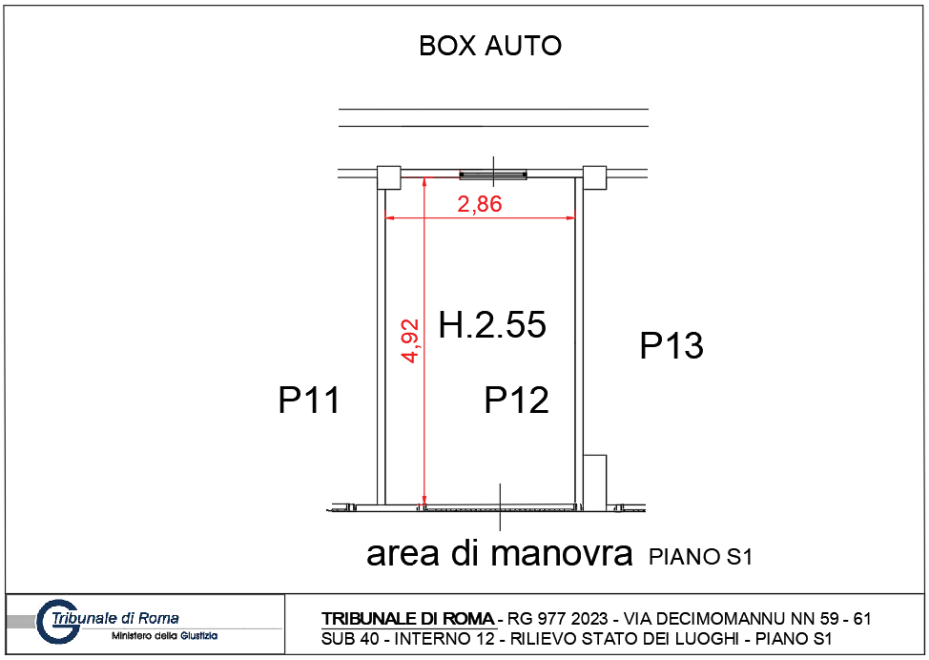


BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	40	6	C6	13	15 mq	15 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

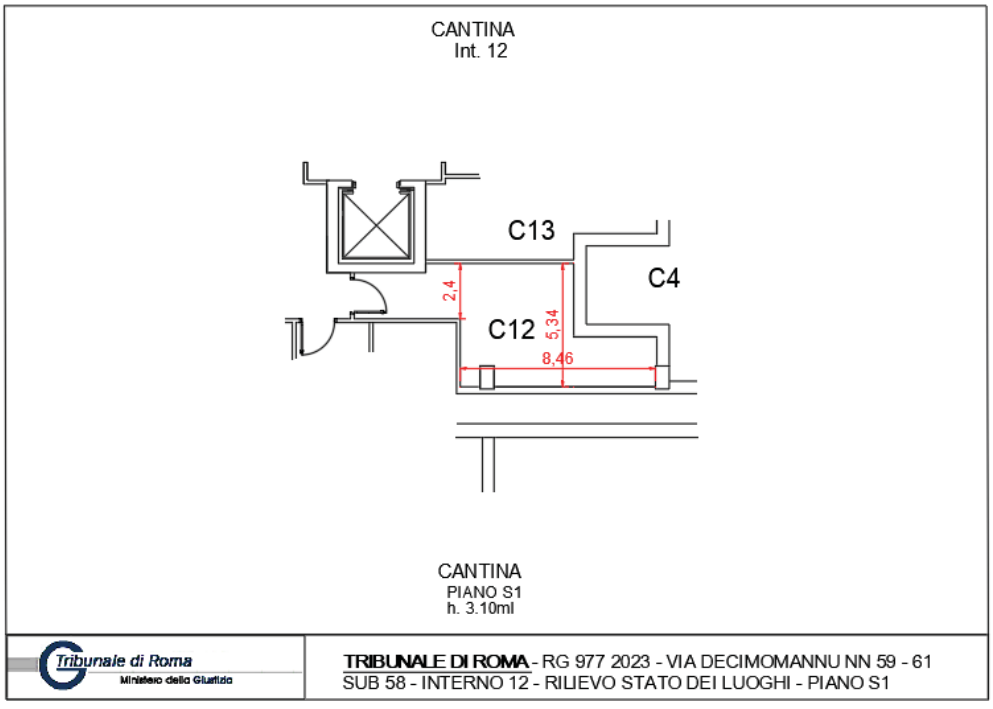


BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	58	6	C2	7	11 mq	13 mq	32,38 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 12, identificato in questo elaborato come bene n. 32, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 40 e della cantina n. 12, identificato in questo elaborato come bene n. 51, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 58. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 122.521,43 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.268,42
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 139.872,48;
Locazione annua: € 6.014,52 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione complessivamente normale, ma con evidenti segni di infiltrazioni diffuse, concentrate nella cucina, dove il soffitto mostra danni significativi. Le altre aree, come il soggiorno, i bagni e le camere, risultano in condizioni generalmente buone, sebbene vi siano piccoli interventi di completamento necessari, soprattutto per quanto riguarda gli impianti e alcuni dettagli di finitura quali gli infissi interni.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il box auto è in condizioni generalmente buone. Le pareti, in blocchi di cemento a vista, sono solide, mentre il soffitto in cemento armato risulta integro. Il pavimento, sebbene in cemento grezzo con segni di usura, rimane funzionale. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo, completa di una griglia superiore che favorisce la ventilazione.

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il locale si trova in condizioni conservative semplici, ma adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri e privi di evidenti segni di deterioramento o usura. L'ambiente, nel suo complesso, appare solido e funzionale, con finiture essenziali che ben si adattano alla funzione di deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da pavimentazioni in gres porcellanato dai toni caldi uniformemente distribuite in tutti gli ambienti, con piastrelle di formato quadrato di circa 30x30 cm. Le superfici risultano ben posate e in buone condizioni generali. Le pareti, tinteggiate di bianco, conferiscono luminosità agli spazi, senza particolari segni di usura, tranne nella cucina, dove il soffitto presenta evidenti infiltrazioni che richiedono interventi di riparazione. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di circa 2 metri. Il pavimento è in ceramica abbinata, con tonalità leggermente più chiare. I sanitari sono già installati e in buono stato, ma gli impianti idraulici non risultano completati. Non si rilevano segni di infiltrazioni nei bagni. Gli infissi, in PVC bianco con doppi vetri e tapparelle integrate, sono già installati e in buone condizioni. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata, montata e funzionale. Le porte interne, in legno, sono state per lo più montate, ma in alcune zone mancano i coprifili, lasciando visibili i bordi dei telai. La cucina presenta un rivestimento a mosaico sulle pareti fino a circa 2 metri di altezza, in tonalità chiare. Tuttavia, il soffitto di questa stanza è interessato da diffuse infiltrazioni, visibili con aloni marcati e alcune crepe, che necessitano di interventi per il ripristino. Il pavimento in gres porcellanato di colore cotto è in buono stato, privo di difetti evidenti. La zona esterna è rappresentata da un balcone, rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Il parapetto in metallo verniciato di bianco appare in buone condizioni e conforme agli standard di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è da completare, con fili ancora visibili e punti luce non installati. Il sistema di riscaldamento dispone di radiatori già montati, ma è necessario installare la caldaia e completare il collegamento alla rete.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Le pareti sono in blocchi di cemento intonacati e verniciati, con soffitto in cemento armato e pavimento in cemento grezzo.

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il locale si presenta con una struttura essenziale e una pianta dalla conformazione irregolare, che si adatta alla sua destinazione funzionale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, rispecchiano l'utilità pratica dell'ambiente, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente,

facile da mantenere e priva di elementi decorativi, perfettamente idonea all'uso come deposito. Il soffitto è in cemento armato e lasciato al grezzo. L'accesso è garantito da una porta in metallo robusta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****

grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

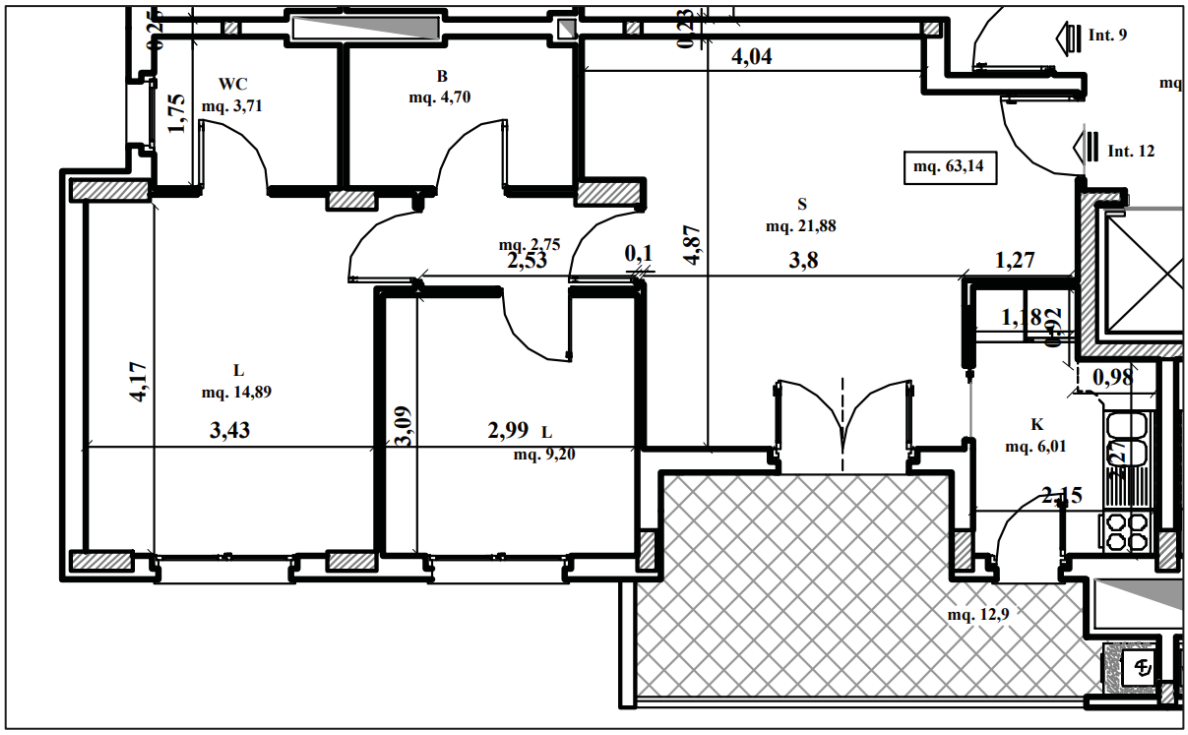
BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

A seguito delle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante, è stata accertata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Il documento è stato ufficialmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, è stata verificata la piena corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



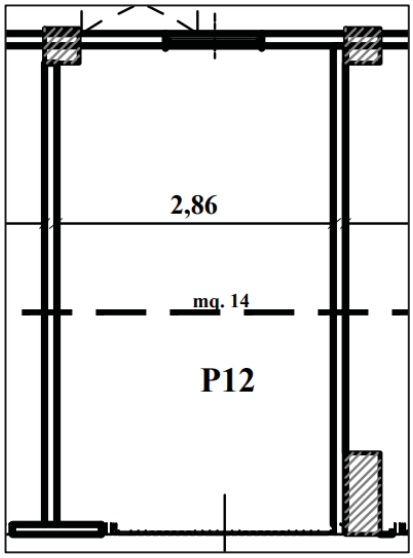
Piano secondo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1, le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la piena coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.



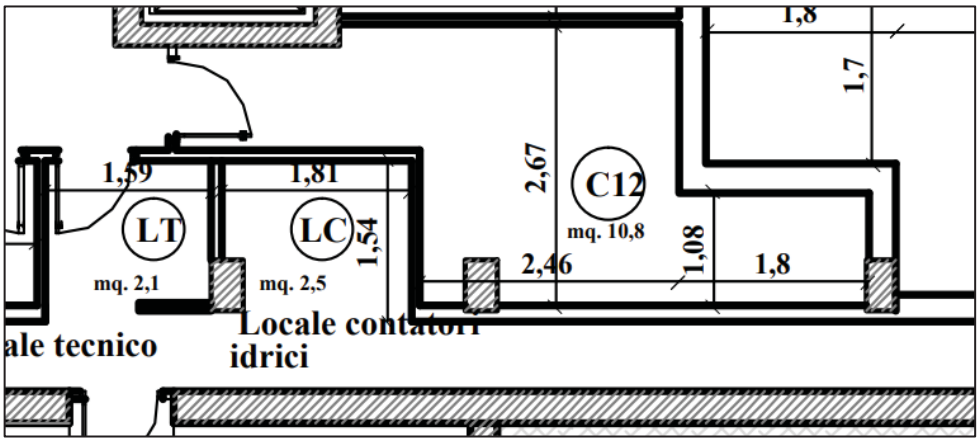
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte integrante, hanno confermato la conformità urbanistica in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre a rispettare quanto stabilito dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso definisce i parametri urbanistici di riferimento. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde completamente a quanto previsto dal titolo edilizio, attestando la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 12, PIANO 2

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 47,46 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 48,45 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 47,89 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 14,36 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 32 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,92 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 31,55 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 51 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 12, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,70 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,72 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,36 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

All’attualità risulta una posizione debitoria complessiva sui beni riconducibili al lotto €. 227,11.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3
- **Bene N° 33** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1
- **Bene N° 52** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

Il cespite staggito confina con appartamento interno 14, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 22, appartamento interno 16, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 24, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 12, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 40, box auto interno 14, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 42, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale e vano ascensore) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1;

- cantina interno 4, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12.
- cantina interno 12, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 58;

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,75 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	3
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**77,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE
La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,72 mq	18,00 mq	0,5	9,0 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**9,0 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**9,0 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,78 mq	9,00 mq	0,2	1,80 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 3

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 41, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 59, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 23,55 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

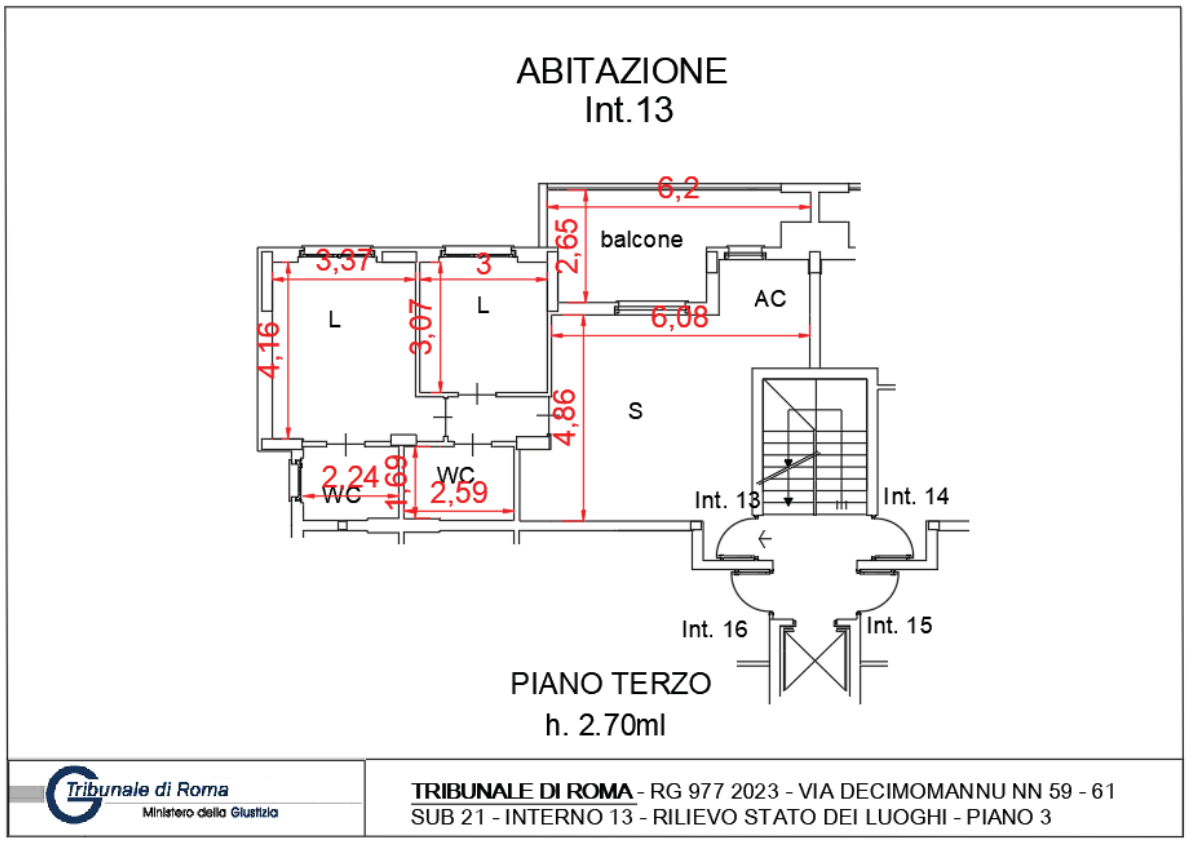
DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	21	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

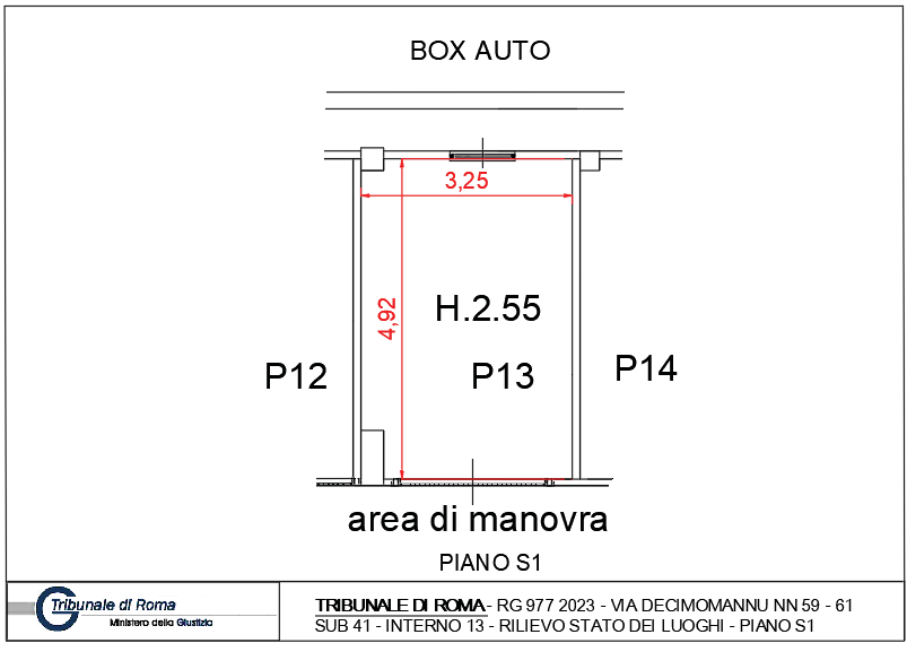


BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	41	6	C6	13	15 mq	17 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

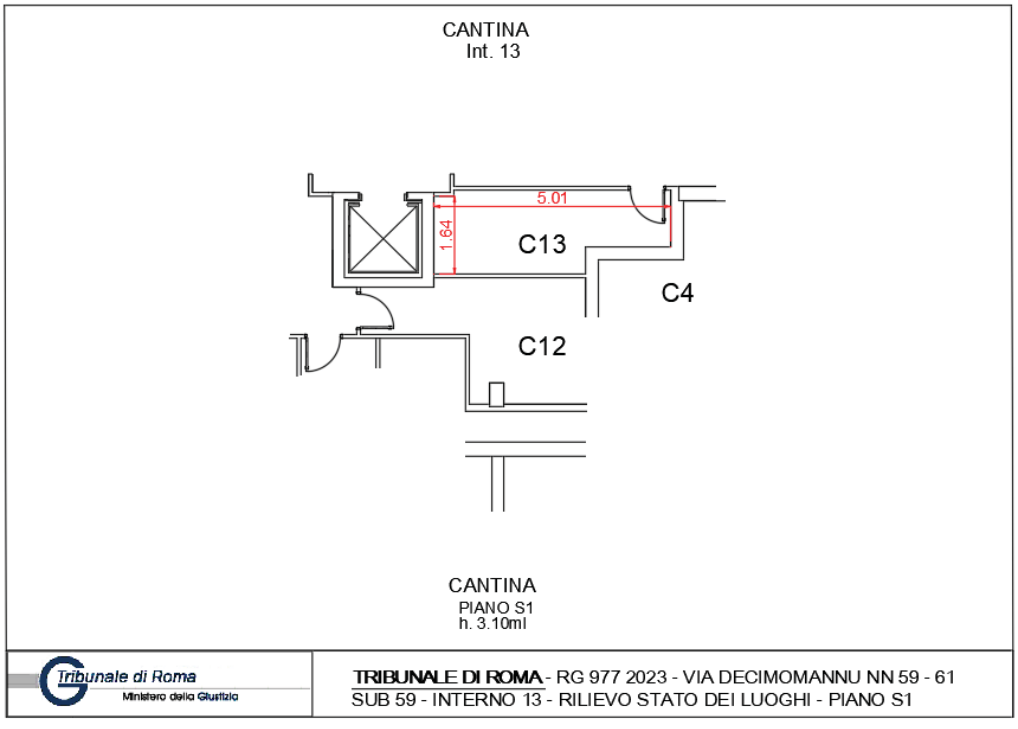


BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	59	6	C2	7	8 mq	9 mq	23,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 13, identificato in questo elaborato come bene n. 33, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 41 e della cantina n. 13, identificato in questo elaborato come bene n. 52, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 59. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 133.133,35 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.724,73
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 151.971,05;
Locazione annua: € 6.534,76 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

L'appartamento, ultimato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione normale, coerente con l'epoca di completamento. Gli impianti, la pavimentazione, i rivestimenti e la tinteggiatura risultano conformi agli standard tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato d'uso. Il grado di finitura, valutato in base ai materiali riscontrati, può essere considerato nella norma.

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni discrete, con pareti e soffitto in cemento che risultano strutturalmente solidi e privi di difetti evidenti. Il pavimento in cemento, pur mostrando segni d'uso, mantiene la sua funzionalità. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente che offre una luce adeguata all'intero spazio. La porta basculante in metallo è in buono stato e funzionante. Nel complesso, l'ambiente è ben conservato e in linea con lo standard costruttivo dell'anno 2018.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il locale si presenta in condizioni conservative essenziali, ma adeguate alla sua destinazione d'uso come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano integre e robuste, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente e priva di segni evidenti di usura o deterioramento. L'ambiente nel suo complesso appare stabile e funzionale, con finiture minime che riflettono la sua vocazione pratica. L'impianto di illuminazione è presente e funzionante, come evidenziato durante il sopralluogo.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

L’appartamento si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da pavimentazioni in gres porcellanato dai toni caldi, uniformemente distribuite in tutti gli ambienti, con piastrelle di formato quadrato di circa 30x30 cm. Le superfici sono ben posate e in buone condizioni generali. Le pareti, tinteggiate di bianco, conferiscono luminosità agli spazi e risultano in buono stato. L’impianto di illuminazione è completo, al netto di alcuni corpi illuminanti da installare. L’impianto di riscaldamento è ultimato, con radiatori già montati e in posizione. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica dai toni neutri, posate fino a un’altezza di circa 2 metri. Il pavimento è in ceramica abbinata, con tonalità leggermente più chiare rispetto ai rivestimenti verticali. I sanitari, già installati e in buono stato, non presentano segni di usura. La cucina è rivestita con piastrelle a mosaico sulle pareti fino a circa 2 metri di altezza, in tonalità chiare. Il pavimento, in gres porcellanato di colore cotto, è in buone condizioni, privo di difetti evidenti. La zona esterna comprende un balcone rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Il parapetto in metallo verniciato di bianco è in buono stato e conforme agli standard di sicurezza.

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 3,26 m di larghezza, è idoneo per ospitare un’auto di medie dimensioni. L’ambiente, privo di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera, sopra la quale è presente un’apertura di circa 30-40 cm che garantisce la ventilazione. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento intonacati e verniciati, mentre il soffitto è in cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, risulta funzionale. L’illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato a soffitto.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il locale è costituito da una struttura semplice e funzionale, con una pianta regolare che ne ottimizza l'utilizzo come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, sono ben conservate e si integrano con la destinazione d’uso. Il pavimento, uniforme e in cemento lisciato, offre una superficie resistente, priva di finiture superflue e di facile manutenzione. Il soffitto, in cemento armato lasciato al grezzo, evidenzia ulteriormente l'essenzialità progettuale del locale. L'accesso è garantito da una porta metallica solida, pensata per assicurare sicurezza. L’impianto di illuminazione è stato verificato come attivo e funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è nella disponibilità del **** omissis ****, nato a ******** il********, in forza di:

- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019 - 31/10/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 08/11/2019 al n. 4989 Serie 3; per il periodo 01/11/2020 - 31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 126 serie 3 il 12/01/2021; per il periodo 01/11/2021 - 31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 31 serie 3 il 05/01/2022.

Sul punto giova precisare quanto segue:

- la******** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313

A favore di **** omissis ****
contro **** omissis ****
grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

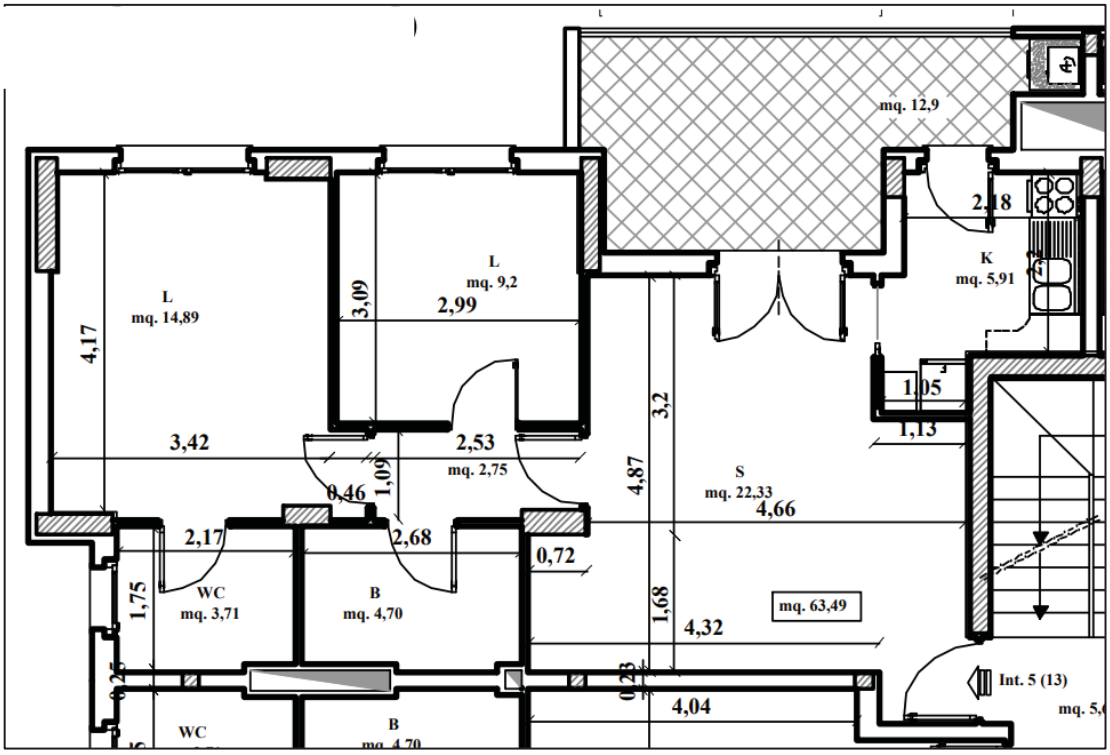
Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con

quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



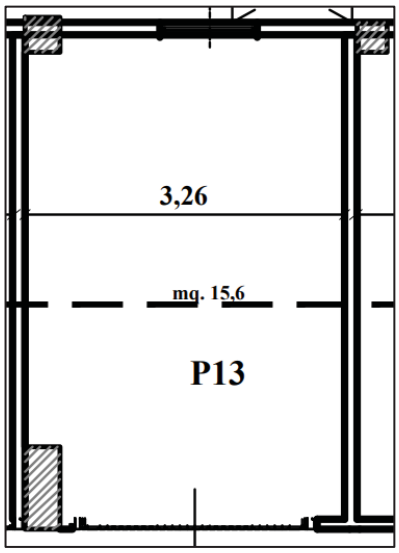
Piano terzo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Fatte salve le valutazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante, e per le quali si rimanda al bene n.1, le verifiche di conformità sono state eseguite in riferimento all'ultimo titolo edilizio rilasciato per il complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A. ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24/03/2016. Alla luce di quanto verificato durante l'accesso, lo stato attuale dei luoghi risulta pienamente conforme al titolo edilizio sopra citato, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



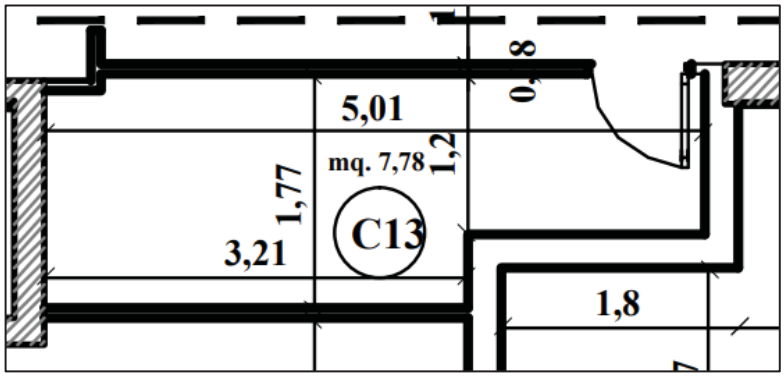
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante, hanno permesso di accertare la regolarità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle prescrizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, il titolo definisce i parametri urbanistici di riferimento. Il sopralluogo ha evidenziato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde pienamente a quanto stabilito nel titolo edilizio, confermando così la conformità urbanistica del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, INTERNO 13, PIANO 3

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 43,32 mm (proprietà globale);

- Tabella B: 44,23 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 50,59 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,11 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 33 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 1,02 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 35,30 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 13, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,51 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,52 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,26 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3
- **Bene N° 34** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1
- **Bene N° 53** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

Il cespite staggito confina con appartamento interno 13, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 21, appartamento interno 15, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 23, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 13, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 41, box auto interno 15, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 43, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- cantina interno 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11;
- cantina interno 4, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12;
- cantina interno 15, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 61;
- box auto interno 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 31;
- box auto interno 19, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 47;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,74 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	3
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**77,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,30 mq	17,00 mq	0,5	8,5 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,190 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 22, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 3

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 42, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 20,61 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

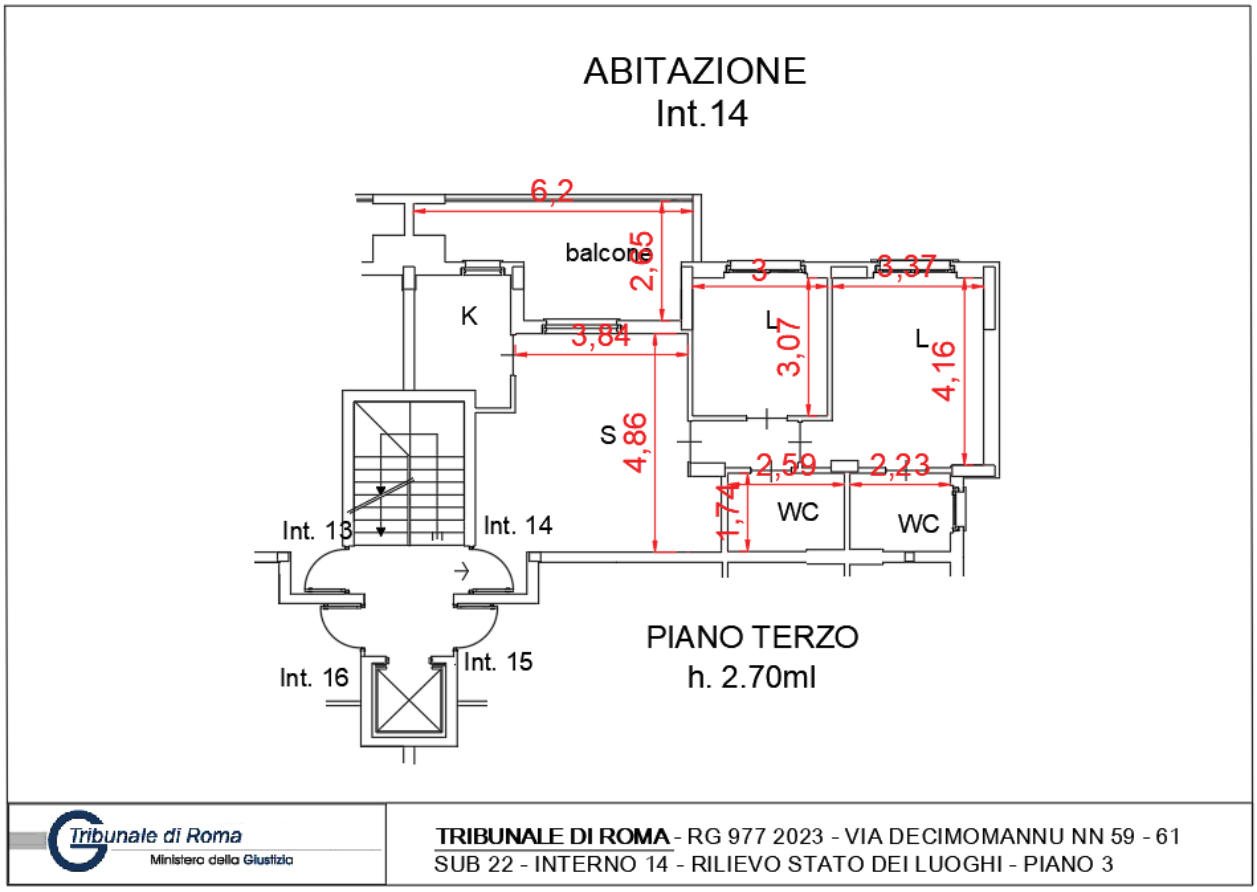
DATI CATASTALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	22	6	A2	6	5 vani	80 mq	593,93 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

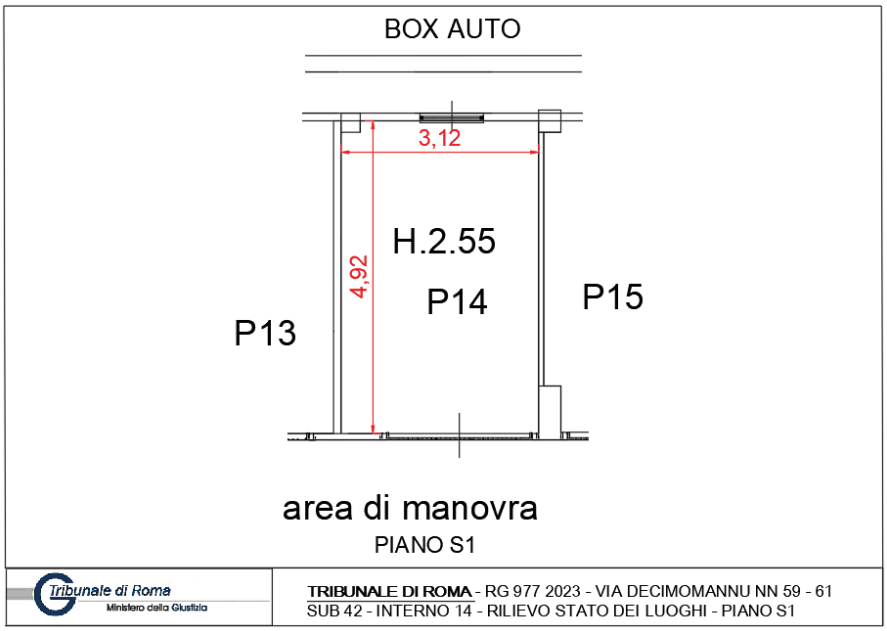


BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	42	6	C6	13	15 mq	17 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

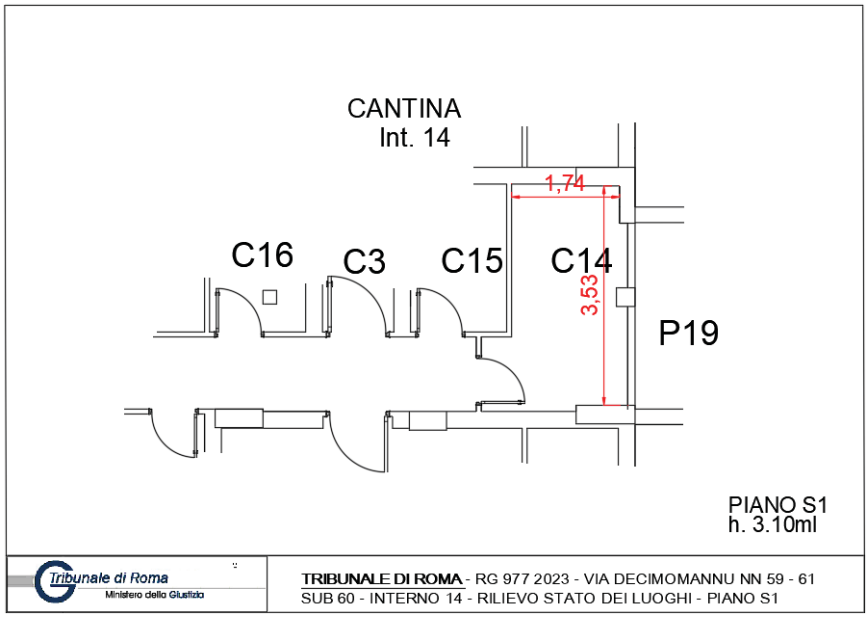


BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	60	6	C2	7	7 mq	9 mq	20,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 14, identificato in questo elaborato come bene n. 34, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 42 e della cantina n. 14, identificato in questo elaborato come bene n. 53, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 60. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 131.953,69 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.674,01
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 150.624,41;
Locazione annua: € 6.476,85 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali normali e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e la tinteggiatura rispettano gli standard qualitativi tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile è in buono stato di manutenzione, con un livello di finitura che risulta adeguato e coerente con i materiali utilizzati.

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni generali soddisfacenti. Le pareti e il soffitto, entrambi in cemento, sono strutturalmente solidi e non mostrano difetti visibili. Il pavimento, anch'esso in cemento, sebbene con evidenti segni di utilizzo, rimane pienamente funzionale. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente che assicura una luce sufficiente per tutto lo spazio. La porta basculante in metallo è in ottime condizioni e completamente operativa. Nel complesso, il locale è ben mantenuto e conforme agli standard costruttivi previsti per l'anno 2018.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il locale si trova in uno stato conservativo adeguato e in linea con la sua funzione di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, si presentano robuste e prive di segni di degrado o danni strutturali. Il pavimento in cemento lisciato appare solido e uniforme, senza tracce di usura o irregolarità evidenti. Nel complesso, l'ambiente si mostra stabile e funzionale, con una progettazione essenziale che riflette la sua destinazione d'uso. L'impianto di illuminazione è stato verificato durante il sopralluogo ed è risultato funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

L'appartamento si sviluppa su un unico livello. I pavimenti sono in parquet con finitura opaca, uniforme in tutti gli ambienti interni ad eccezione dei bagni e della cucina, dove i pavimenti sono in ceramica beige. Nei bagni, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica beige fino a circa 2 metri di altezza, con la parte superiore intonacata e tinteggiata. Le pareti degli ambienti principali sono intonacate e tinteggiate in tonalità neutre, con alcune pareti caratterizzate da tonalità più scure. Gli infissi sono in PVC bianco, dotati di tapparelle integrate. Le porte interne sono in legno bianco con finitura liscia e telai coordinati. La cucina presenta pareti rivestite con piastrelle a mosaico in zona operativa, mentre il piano di lavoro è in materiale scuro. È presente una porta finestra in PVC bianco che collega direttamente la cucina con il balcone. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica bianca. Uno dei bagni include una vasca con pannelli laterali in vetro satinato, mentre l'altro è dotato di una cabina doccia con porte scorrevoli in vetro opaco. Entrambi dispongono di radiatori tubolari e mobili lavabo. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con distribuzione tramite radiatori in acciaio alimentati da una caldaia murale a gas. Gli impianti elettrico e idraulico prevedono prese, punti luce e punti di erogazione distribuiti in maniera funzionale in tutti gli ambienti. Gli spazi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. I parapetti metallici verniciati di bianco delimitano il balcone, che è attrezzato con elementi per scopi pratici e decorativi.

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il box auto misura 4,92 m in lunghezza e 3,12 m in larghezza, rendendolo adeguato ad accogliere un'auto di medie dimensioni. L'assenza di finestre è compensata da una porta basculante in lamiera, dotata nella parte superiore di un'apertura di circa 30-40 cm per assicurare la ventilazione dell'ambiente. Le pareti sono costruite con blocchi di cemento, rifinite con intonaco e vernice, mentre il soffitto, realizzato in cemento armato, si presenta stabile e in buono stato. Il pavimento, in cemento grezzo, è pratico e funzionale. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente installato a soffitto.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

l locale si caratterizza per una struttura costruttiva semplice ed essenziale, funzionale alla sua destinazione d'uso. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, che conferiscono robustezza

e resistenza all'ambiente, rispecchiando la natura pratica e operativa del locale. Il pavimento, in cemento lisciato, offre una superficie resistente, priva di rivestimenti decorativi, facile da pulire e adeguata alle esigenze di un deposito. Il soffitto, in cemento armato, si integra con lo stile minimalista e utilitario dell'intera struttura. L'illuminazione è garantita da plafoniera installata a soffitto, che assicura una buona luminosità interna. L'accesso al locale avviene attraverso una porta metallica robusta, progettata per garantire sicurezza e protezione. Complessivamente, il locale si presenta con caratteristiche costruttive orientate alla funzionalità e alla durabilità, in linea con la destinazione d'uso come spazio di deposito o magazzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato **** omissis ****.

L'occupazione avverrebbe in forza:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta data di sottoscrizione e di validità nè, dagli approfondimenti condotti, risulta alcuna registrazione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019-31/10/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 31/10/2019 al n. 4563 Serie 3; per il periodo 01/11/2020-31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6921 serie 3 il 29/12/2020, per il periodo 01/11/2021-31/10/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma al n. 275 serie 3 il 21/12/2022.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del

certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.
-

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**

Iscritta a Roma il 21/01/2010
Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
a favore di **** omissis ****
contro **** omissis ****
capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

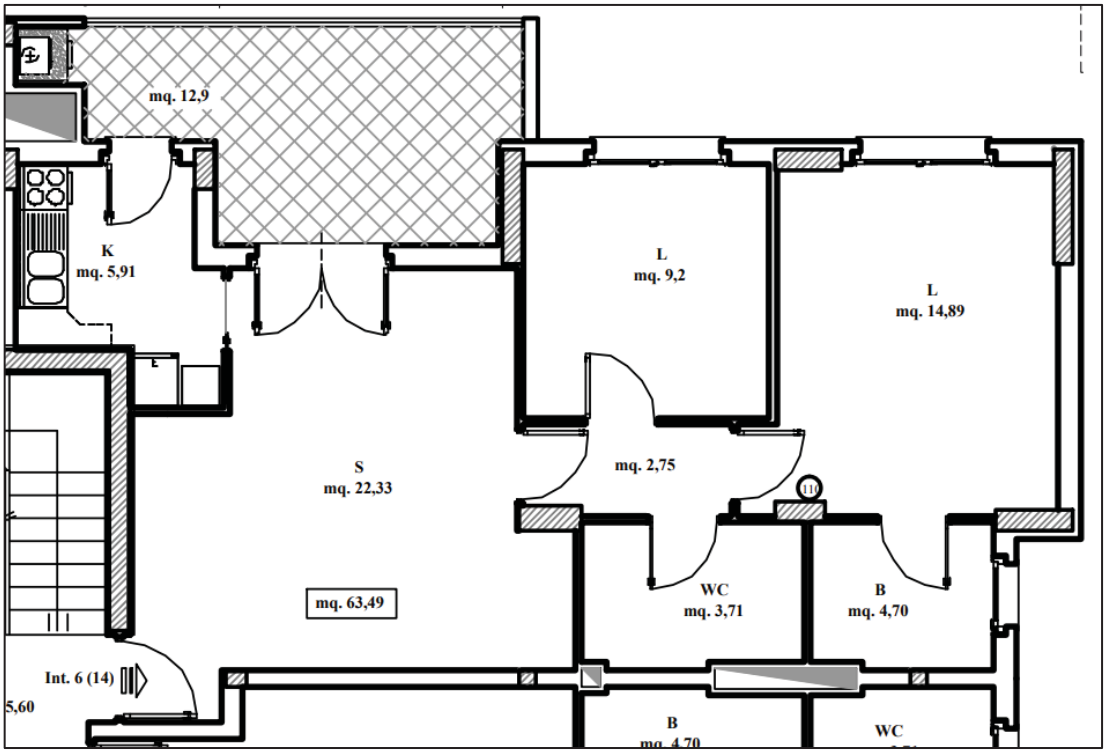
BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

A seguito delle verifiche sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte, è stata accertata la conformità urbanistica, basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Il documento è stato ufficialmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde integralmente a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



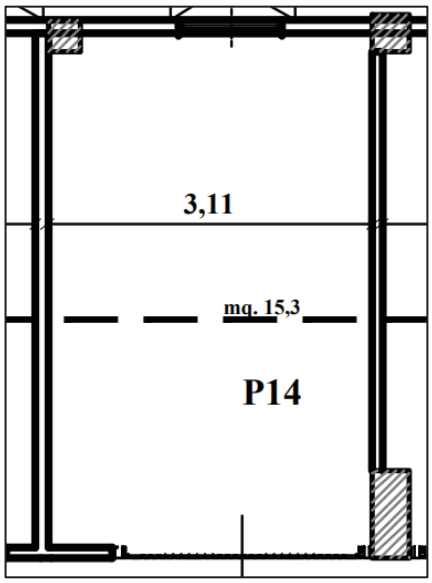
Piano terzo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Rimandando alle valutazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante e già trattate nel bene n.1, le verifiche di conformità sono state effettuate sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo, rappresentato dalla D.I.A. conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. e all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è stato registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24/03/2016. L'accesso ha confermato che lo stato attuale dei luoghi è coerente con il titolo edilizio menzionato, certificando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



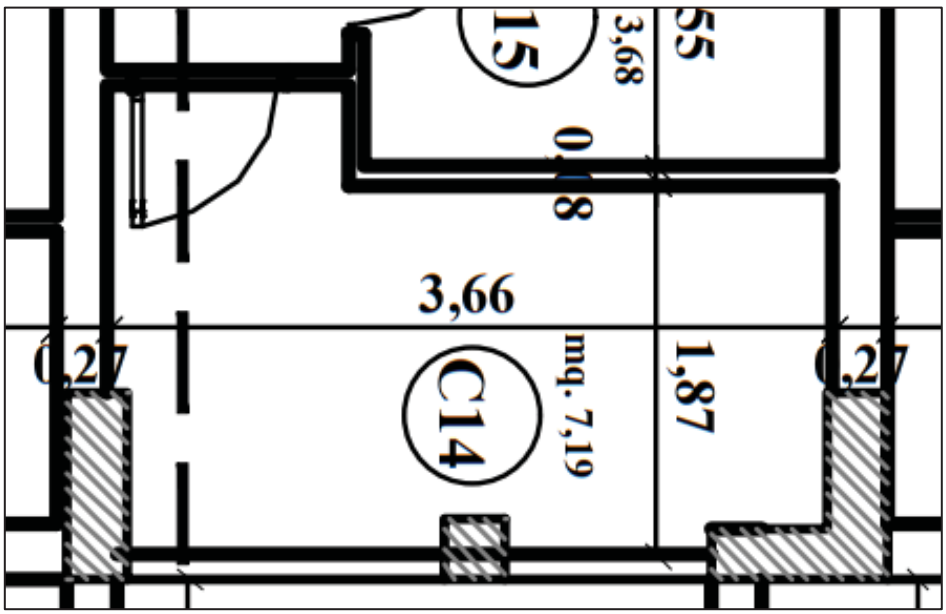
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Le verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione, hanno confermato la regolarità urbanistica in relazione all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che alle norme previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con il protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, tale titolo stabilisce i parametri urbanistici di riferimento. Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è in piena corrispondenza con quanto previsto dal titolo edilizio, attestando così la conformità urbanistica del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO 3

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 43,04 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 43,94 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 50,27 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 13,03 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 34 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 1,00 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 34,35 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 14, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,47 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,48 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,24 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3
- **Bene N° 35** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1
- **Bene N° 54** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

Il cespite staggito confina con appartamento interno 14, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 22, appartamento interno 16, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 24, distacco esterno e bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 14, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 42, box auto interno 16, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 44, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11;

- cantina interno 14, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 60;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,52 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	3
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**76,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,30 mq	15,00 mq	0,5	7,5 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**7,5 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,5 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,68 mq	5,00 mq	0,2	1,0 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,0mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,0 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2018	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 3

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,10 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,78 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

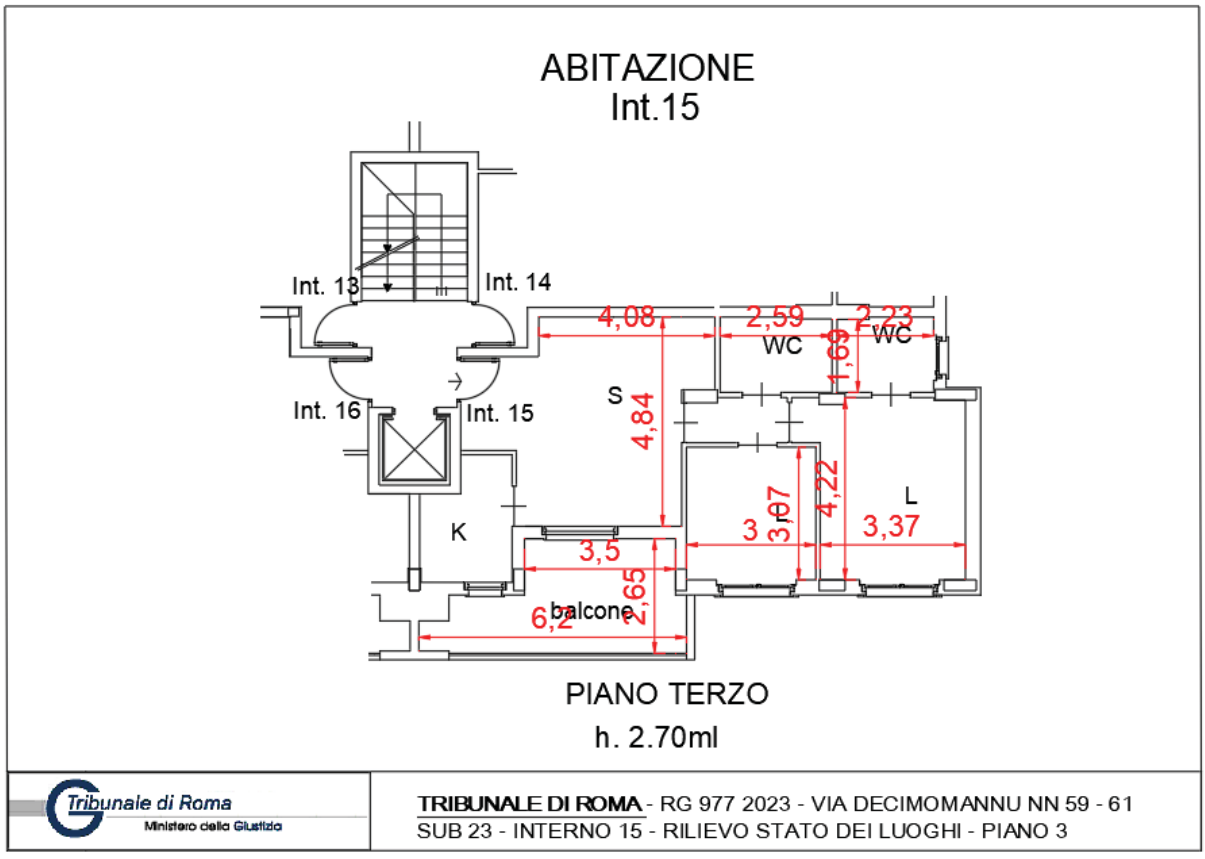
DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	23	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

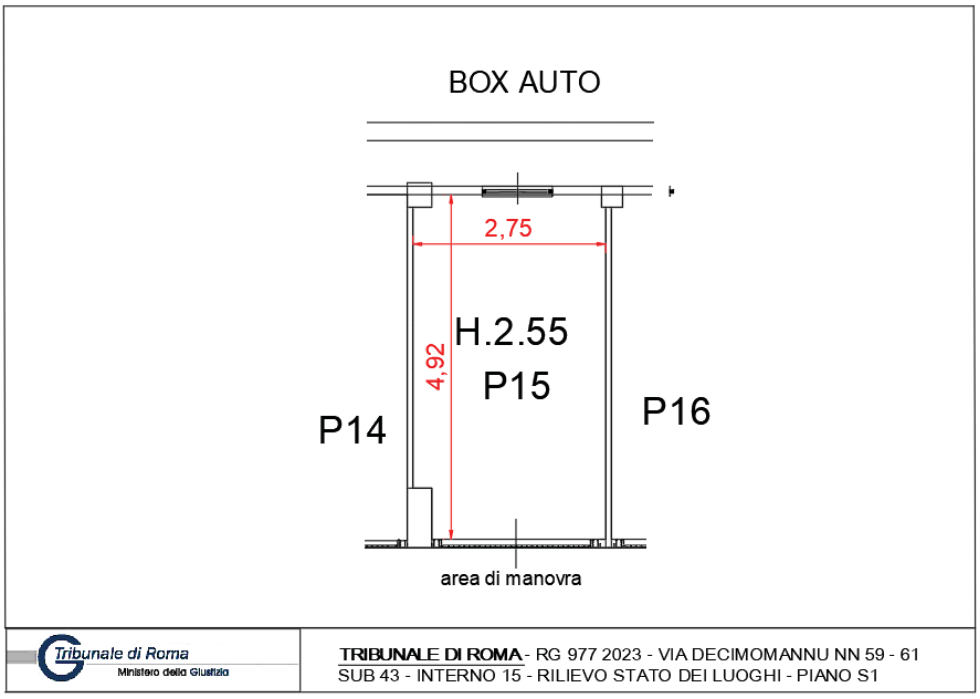


BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	43	6	C6	13	13 mq	14 mq	61,1 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

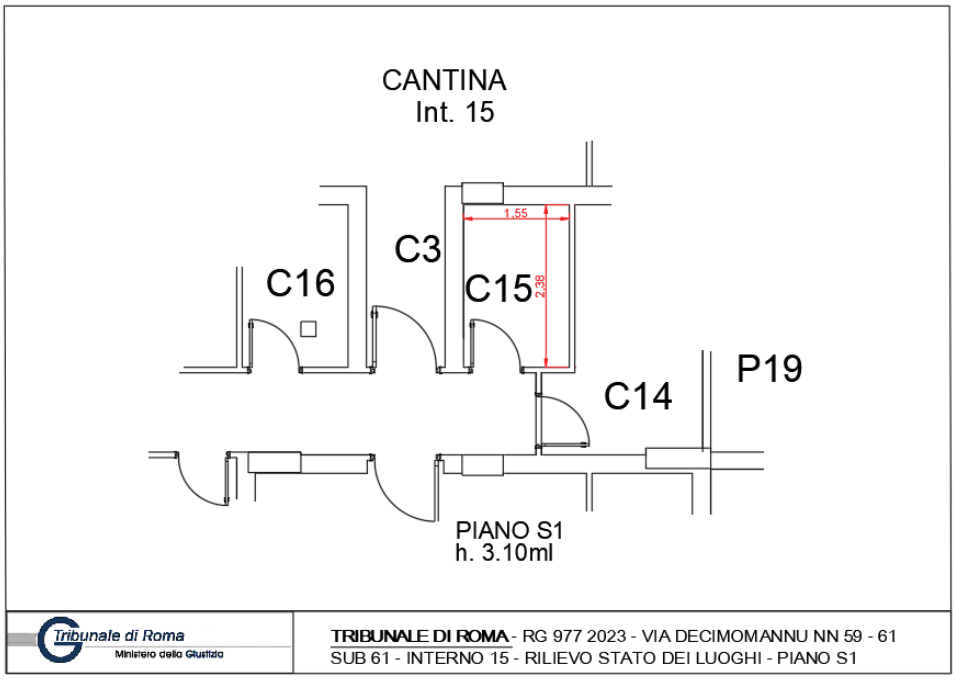


BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	61	6	C2	7	4 mq	5 mq	11,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite

staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 15, identificato in questo elaborato come bene n. 35, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 43 e della cantina n. 15, identificato in questo elaborato come bene n. 54, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 61. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 125.502,58 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.396,61
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 143.260,21;
Locazione annua: € 6.160,19 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

L'appartamento, ultimato nel 2018, si trova in condizioni generali soddisfacenti, in linea con le caratteristiche tipiche del periodo di costruzione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard qualitativi dell'epoca. Nel complesso, l'immobile è ben conservato, con un livello di finitura adeguato e compatibile con i materiali impiegati.

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il box auto si trova in condizioni complessivamente discrete. Le pareti in blocchi di cemento intonacati sono solide e prive di difetti evidenti, mentre il soffitto in cemento armato mostra alcune tracce di usura,

ma è strutturalmente integro. Il pavimento in cemento grezzo, pur presentando segni di utilizzo e macchie, rimane funzionale. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente a soffitto. La porta basculante in metallo è in buono stato e dispone di una griglia superiore per la ventilazione, conforme agli standard. Attualmente, l'interno è parzialmente occupato da materiali accatastati, tra cui pannelli, strutture di metallo e sacchi, che limitano temporaneamente la piena utilizzabilità dello spazio come autorimessa.

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il locale si presenta in condizioni conservative normale, ma adeguate alla sua destinazione d'uso come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano integre, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente e priva di segni evidenti di usura o deterioramento. L'ambiente nel suo complesso appare stabile e funzionale, con finiture minime che riflettono la sua vocazione pratica. L'impianto di illuminazione è presente e funzionante, il che contribuisce a rendere il locale utilizzabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

L'appartamento è disposto su un unico livello e presenta pavimenti in gres porcellanato beige uniforme in tutti gli ambienti, compresi cucina e bagni. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica beige fino a circa 2 metri di altezza, con la parte superiore intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in PVC bianco con tapparelle integrate. Le porte interne sono in legno con finitura liscia e telai coordinati. La cucina dispone di rivestimenti a mosaico in ceramica nella zona operativa, con piano di lavoro in materiale scuro e mobili dalle tonalità neutre. È presente una porta finestra in PVC bianco che collega la cucina al balcone. Il balcone è pavimentato in gres porcellanato chiaro ed è delimitato da parapetti

metallici verniciati di bianco. È chiuso da vetrate scorrevoli, che consentono un uso protetto dello spazio. Sul balcone sono installati elementi funzionali, come un sistema di climatizzazione con unità esterna e una caldaia murale a gas. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia. L'impianto di climatizzazione include split installati in vari ambienti. Gli impianti elettrico e idraulico presentano prese, punti luce e punti di erogazione distribuiti in maniera funzionale. I sanitari nei bagni sono in ceramica bianca. Un bagno è dotato di una cabina doccia con porte in vetro opaco, mentre l'altro include uno spazio doccia privo di chiusure rigide. Sono presenti mobili lavabo in entrambi i bagni. Gli spazi esterni sono pavimentati con piastrelle resistenti all'usura e agli agenti atmosferici, delimitati perimetralmente da una chiusura a tutt'altezza con elementi in vetro.

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il box auto, con una lunghezza di 4,92 m e una larghezza di 2,75 m, è sufficientemente spazioso per ospitare un'auto di medie dimensioni. Pur privo di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera che include, nella parte superiore, un'apertura di circa 30-40 cm, utile per garantire un'efficace aerazione naturale. Le pareti si presentano in buone condizioni, così come il soffitto, stabile e costruito in cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, offre una soluzione pratica e funzionale. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente montato a soffitto, che garantisce un'illuminazione sufficiente per l'intero spazio.

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

La cantina si presenta come un ambiente caratterizzato da una configurazione costruttiva essenziale e orientata alla funzionalità, specificamente progettato per l'uso come deposito. Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo grezzo, offrendo elevate prestazioni in termini di robustezza e resistenza strutturale, senza evidenziare segni di degrado o compromissione dell'integrità materiale. La pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento si distingue per la sua capacità di garantire un'elevata resistenza ai carichi e una superficie uniforme, priva di irregolarità che potrebbero ostacolare le operazioni di movimentazione. Il soffitto rispecchia un approccio progettuale finalizzato alla semplicità e alla minimizzazione degli interventi non essenziali, mantenendo tuttavia l'efficacia funzionale.
L'accesso al locale è garantito da una porta metallica dotata di adeguati requisiti di sicurezza e isolamento, contribuendo a preservare il contenuto della cantina. L'impianto di illuminazione, installato a soffitto è funzionante, garantisce un livello di visibilità ottimale, fondamentale per l'efficienza operativa in assenza di luce naturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è nella disponibilità Sig. ******** ********, nato a ******** il ********, in forza di:

- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2021-31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 1507 serie 3 il 10/03/2022.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****

capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

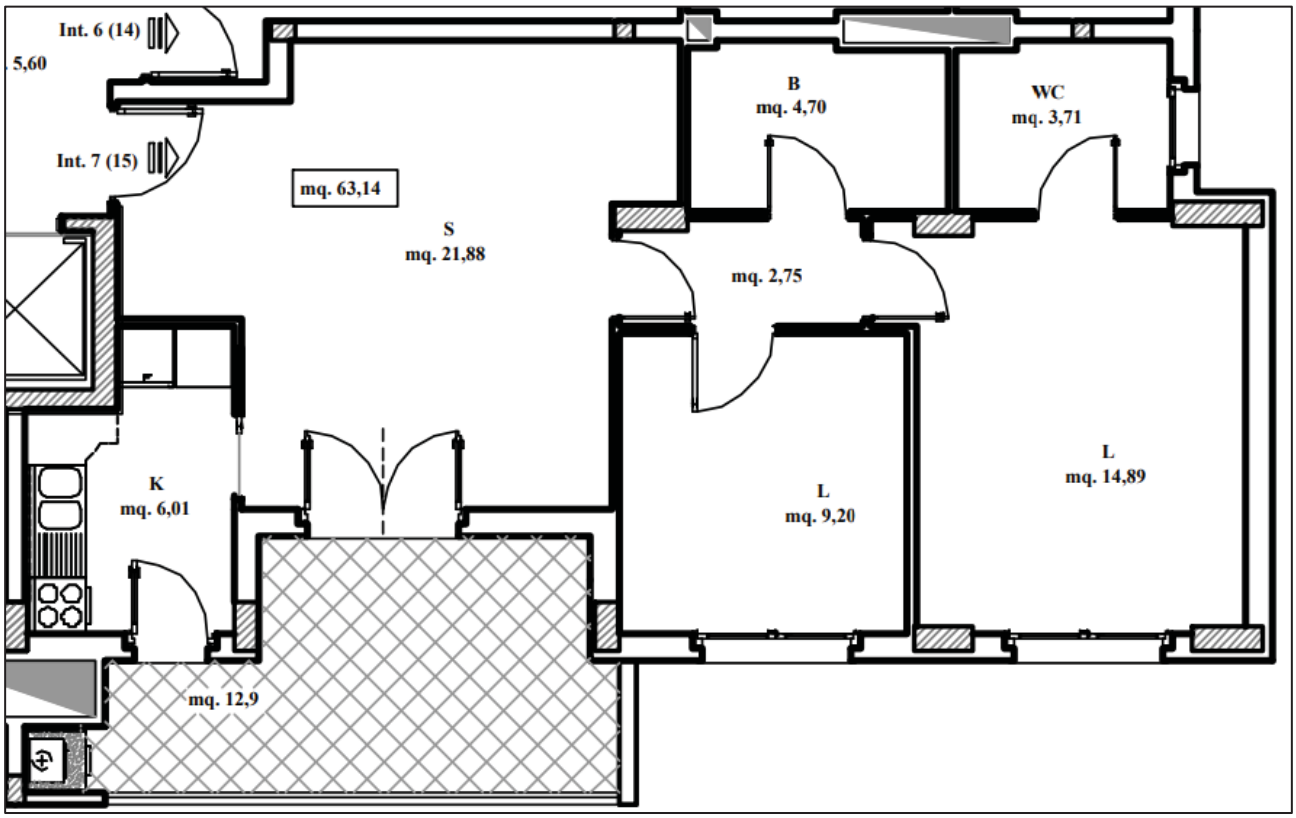
BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, è stata confermata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, oltre alle normative stabilite dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato ufficialmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia fedelmente quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



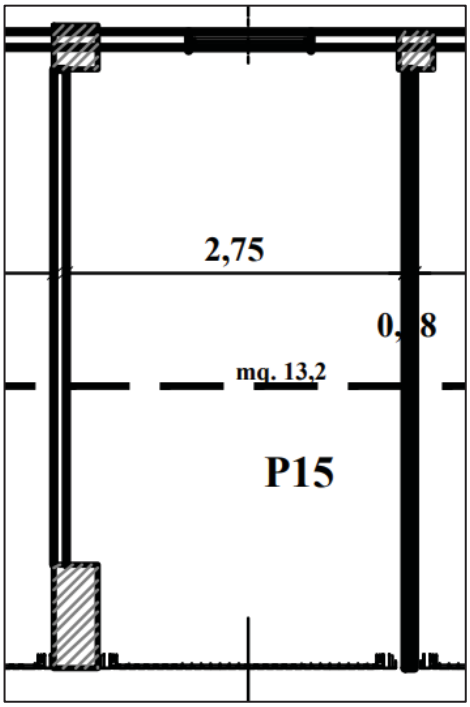
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Facendo riferimento alle analisi già svolte sulla legittimità del fabbricato, a cui il cespite staggito appartiene e trattate nel bene n.1, le verifiche di conformità sono state condotte in relazione all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo, costituito dalla D.I.A. conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è registrato con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. A seguito del sopralluogo, è stato accertato che lo stato attuale dei luoghi risulta pienamente conforme al suddetto titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



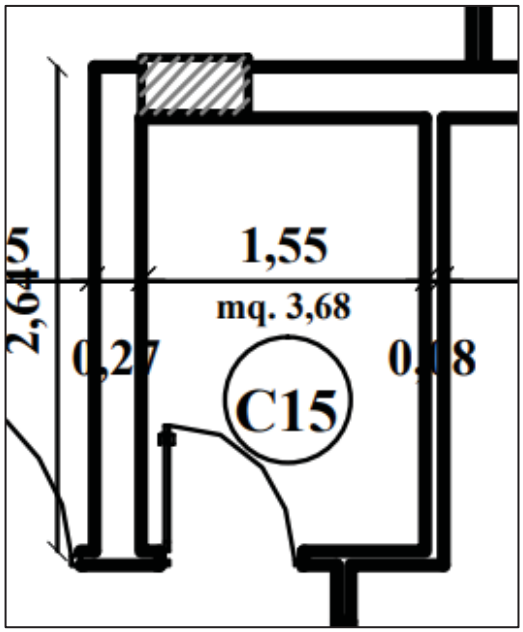
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1., le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la piena coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO 3

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 47,20 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 48,18 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 55,12 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 14,28 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 35 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,87 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 29,86 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 54 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 15, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,24 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,24 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,12 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3
- **Bene N° 36** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1
- **Bene N° 55** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

Il cespite staggito confina con appartamento interno 13, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 21, appartamento interno 15, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 23, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 15, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 43, box auto interno 17, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 45, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:

- cantina interno 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11cantina interno 17, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 64;
- cantina interno 16, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 63;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,48mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	3
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	3
			Totale superficie convenzionale:	76,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	76,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,50 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	7,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,66 mq	5,00 mq	0,2	1,0 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	1,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 593,93 Piano 3

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 44, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,10 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,78 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

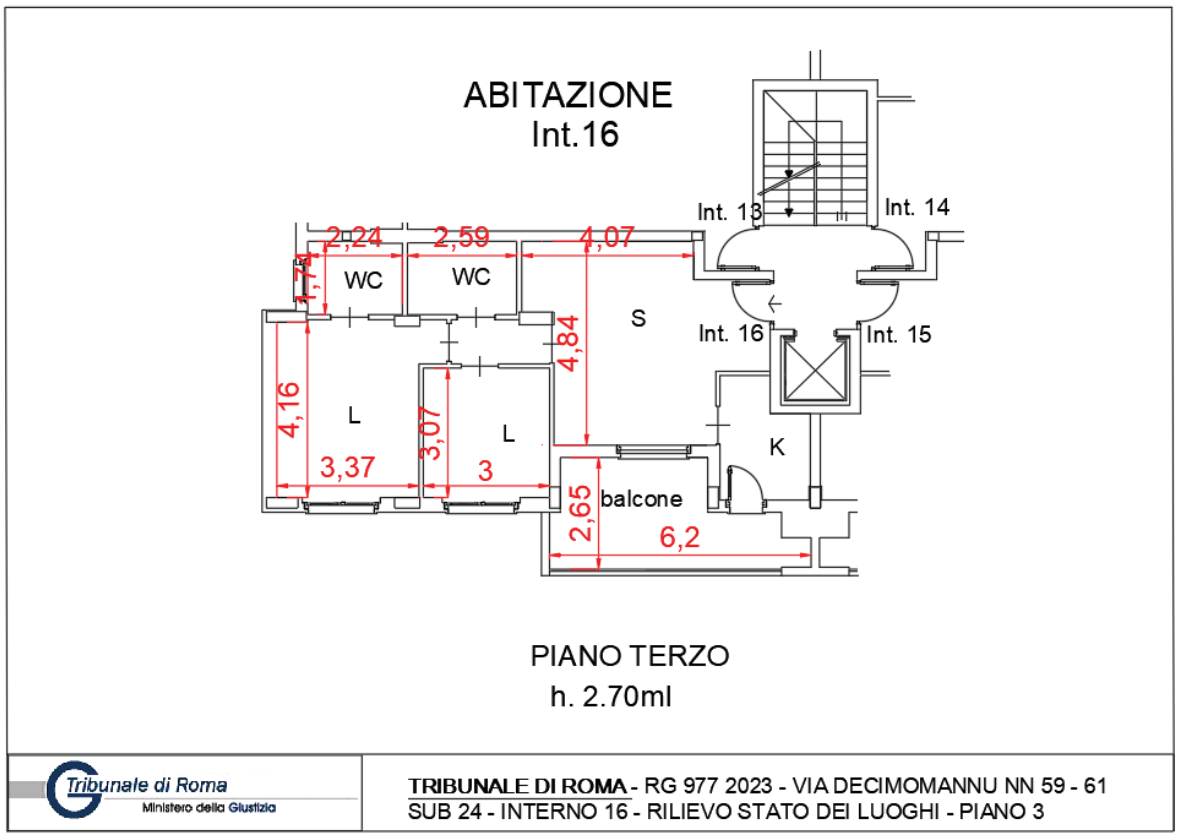
DATI CATASTALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	24	6	A2	4	5 vani	80 mq	593,93 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

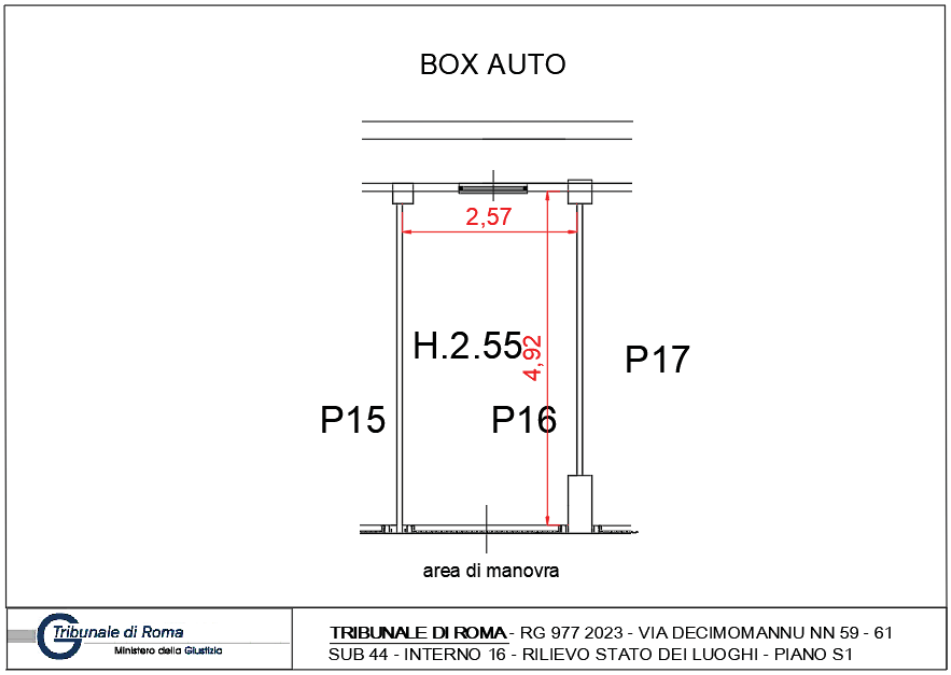


BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	44	6	C6	13	13 mq	14 mq	61,1 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

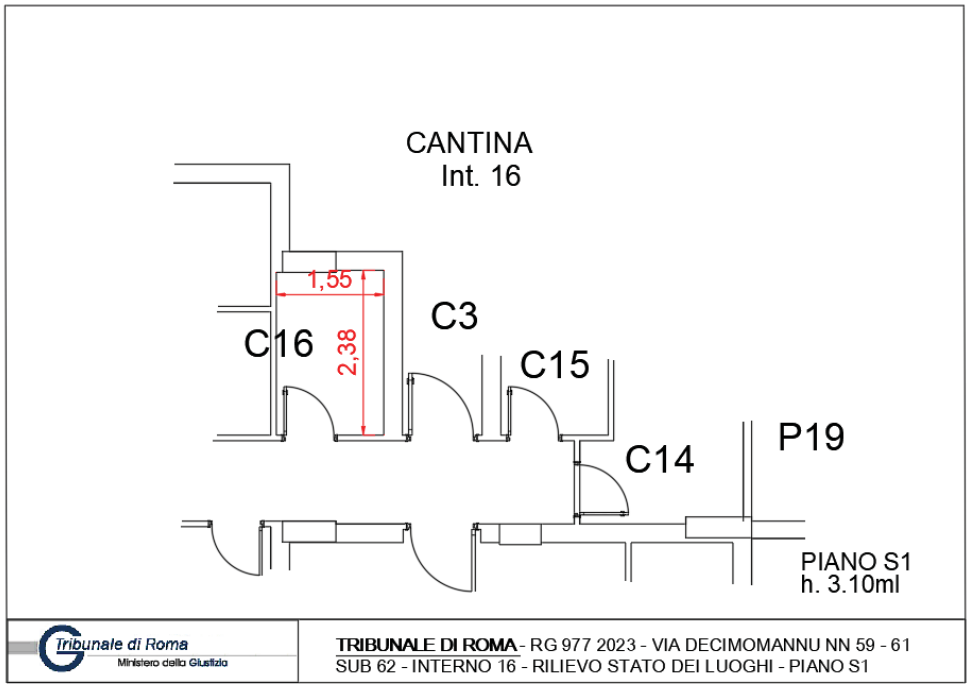


BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	62	6	C2	7	4 mq	5 mq	11,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 16, identificato in questo elaborato come bene n. 36, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 44 e della cantina n. 16, identificato in questo elaborato come bene n. 55, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 62. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 124.189,51 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 5.340,15
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 141.761,20;
Locazione annua: € 6.095,73 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali conformi agli standard dell'epoca di costruzione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispecchiano i livelli qualitativi tipici di quel periodo. In generale, l'immobile è mantenuto in buono stato, con finiture adeguate e coerenti con i materiali utilizzati.

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il box auto si trova in buone condizioni generali. Le pareti e il soffitto, entrambi realizzati in cemento, sono solidi e privi di difetti evidenti. Il pavimento, anch'esso in cemento, mostra segni d'uso ma conserva pienamente la sua funzionalità. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente, che fornisce una luce adeguata all'intero ambiente. La porta basculante in metallo è in ottimo stato e funzionante. Nel complesso, lo spazio è ben conservato e rispetta gli standard costruttivi del 2018.

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

La cantina è in buono stato conservativo, con pareti in blocchi di cemento grezzo robuste e prive di segni di degrado. Il pavimento in cemento lisciato è uniforme e resistente, mentre il soffitto, lasciato al grezzo, rispecchia l'essenzialità dell'ambiente. L'accesso è assicurato da una porta in metallo solida e sicura. L'impianto di illuminazione, funzionante, garantisce una buona visibilità, rendendo il locale pratico e adatto alla funzione di deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

L'appartamento è disposto su un unico livello e presenta pavimenti in gres porcellanato con tonalità uniforme e finitura opaca in tutti gli ambienti. Nei bagni, le pareti e i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti in tonalità chiare, come beige o crema, fino a circa 2 metri di altezza, mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata di bianco. I sanitari sono in ceramica bianca, con un bagno dotato di cabina doccia con porte in vetro opaco e l'altro con una doccia priva di chiusure rigide. Entrambi i bagni dispongono di mobili lavabo integrati. Gli infissi sono in PVC bianco con tapparelle integrate, garantendo una buona protezione e funzionalità. Le porte interne sono in legno con finitura liscia e telai coordinati. La cucina è caratterizzata da rivestimenti in mosaico ceramico nella zona operativa. Una porta finestra in PVC bianco collega direttamente la cucina al balcone. Il balcone è pavimentato in gres porcellanato chiaro e delimitato da parapetti metallici verniciati di bianco. Sul balcone sono presenti una caldaia murale a gas per il riscaldamento e un'unità esterna del sistema di climatizzazione. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia. L'impianto di climatizzazione include split installati in diversi ambienti. Gli impianti elettrico e idraulico sono distribuiti in modo funzionale, con prese, punti luce e punti di erogazione disposti in maniera adeguata. Nel complesso, sia gli spazi interni ed esterni presentano finiture e impianti conformi agli standard del periodo di costruzione, garantendo funzionalità e buone condizioni generali.

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,57 m di larghezza, è sufficientemente spazioso per ospitare un'automobile di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, dispone di una porta basculante in lamiera con un'apertura superiore di circa 30-40 cm, che favorisce una ventilazione naturale adeguata. Le pareti si presentano in buone condizioni, così come il soffitto in cemento armato, stabile e privo di difetti. Il pavimento in cemento grezzo è pratico e adatto all'uso. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato al soffitto, che garantisce una visibilità ottimale all'interno dell'ambiente.

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il locale presenta caratteristiche costruttive essenziali e funzionali, coerenti con la destinazione d'uso di deposito. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, garantendo robustezza e stabilità

strutturale, senza segni evidenti di deterioramento. Il pavimento in cemento lisciato offre una superficie uniforme, resistente e facile da mantenere, idonea a sostenere carichi e adatta alle esigenze operative. Il soffitto, in cemento armato lasciato al grezzo, riflette un'impostazione costruttiva improntata alla semplicità e alla funzionalità. L'accesso è garantito da una porta in metallo zincato, robusta e dotata di serratura per assicurare sicurezza. L'impianto di illuminazione è funzionante, contribuendo a rendere l'ambiente pratico e ben fruibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato **** omissis ****, in forza di:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2020-31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 8764 serie 3 il 17/12/2020, per il periodo 01/11/2021-31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 7821 serie 3 il 31/12/2021.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

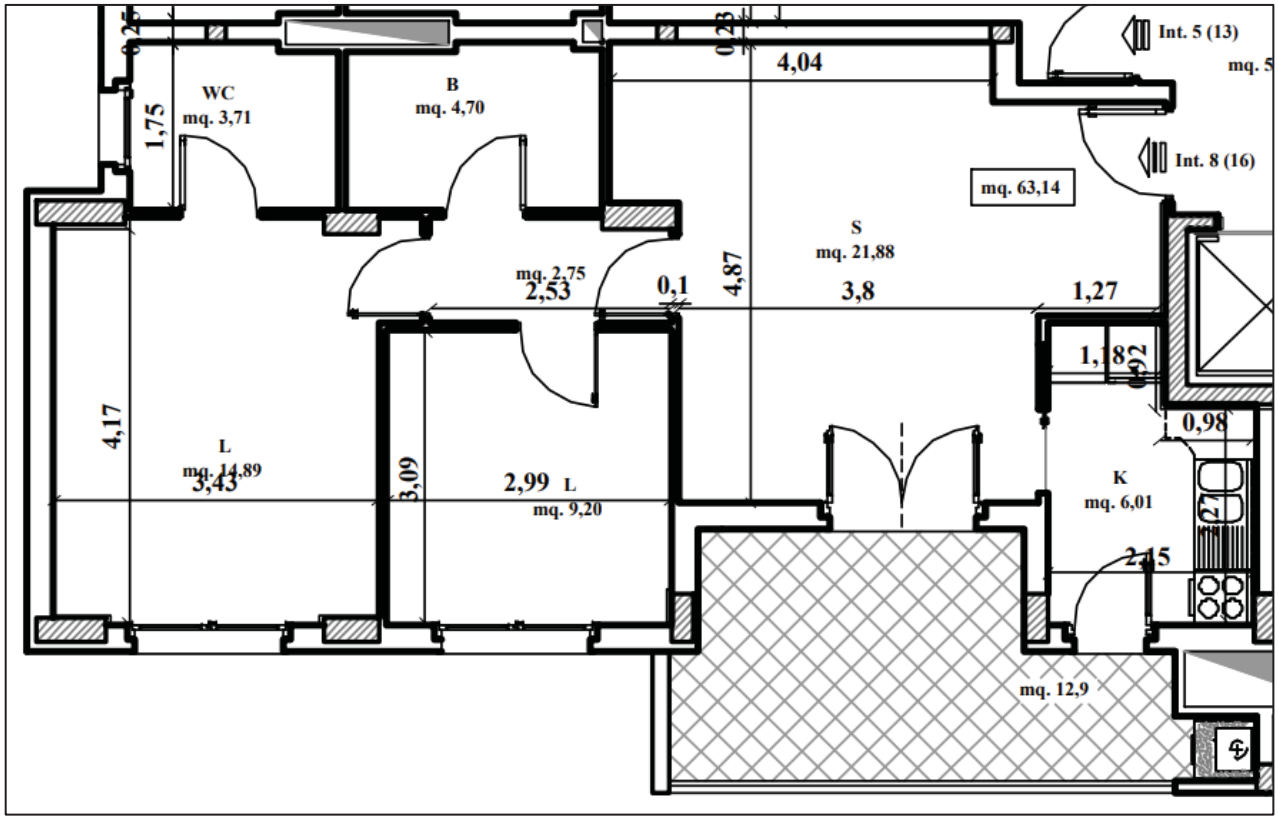
BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

A seguito delle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, è stata attestata la conformità urbanistica in base all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alla normativa prevista dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). È stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto stabilito nel titolo edilizio, garantendo così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



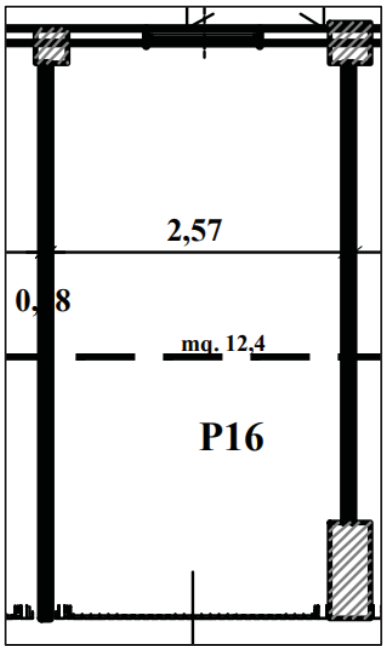
Piano Terzo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Richiamando le valutazioni già effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante e approfondite nel bene n.1, le verifiche di regolarità sono state eseguite rispetto all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, rappresentato dalla D.I.A., conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), risulta registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Dal sopralluogo effettuato, lo stato attuale dei luoghi è risultato completamente rispondente alle previsioni del suddetto titolo edilizio, confermando la regolarità urbanistica del cespite staggito.



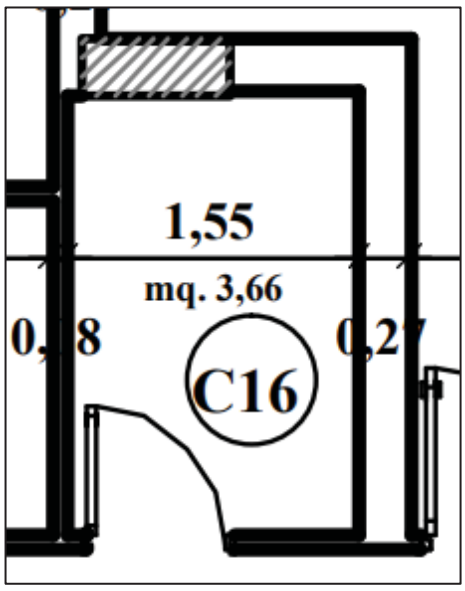
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Le verifiche sulla legittimità urbanistica del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, hanno confermato la regolarità sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, il titolo definisce i parametri urbanistici applicabili. Il sopralluogo ha accertato che lo stato dei luoghi è conforme alle previsioni del titolo edilizio, attestando la piena regolarità urbanistica del cespite.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO 3

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 47,46 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 48,45 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 55,42 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 14,36 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 36 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,82 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 28,11 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 55 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 16, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,24 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,24 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,12 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5
- **Bene N° 37** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1
- **Bene N° 56** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, interno 17, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

Il cespite staggito confina con:
- al piano quarto: appartamento interno 18, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 26, appartamento interno 20, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 28, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno;
- al piano quinto: appartamento interno 18, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 26, appartamento interno 20, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 28, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 16, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 44, box auto interno 18, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 46, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 16, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 63;
- cantina interno 18, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 65;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,75 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	4
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	4
Soffitta	30,87 mq	34,00 mq	0,75	25,50 mq	2,10 m	5
Balconi (scoperto)	44,50 mq	47,00 mq	0,30	14,10 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**117,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**117,20 mq**		

Sebbene il quarto e il quinto piano siano funzionalmente indipendenti, la presenza di opere di collegamento verticale rende poco conveniente la suddivisione del cespite ai fini di un'eventuale alienazione separata delle unità ottenibili.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,65 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,84 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	3,10 m	S1

Totale superficie convenzionale:	**1,40 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**1,40 mq**	

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 25, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 653,32 Piano 4-5

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 45, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,80 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 63, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 17,66 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

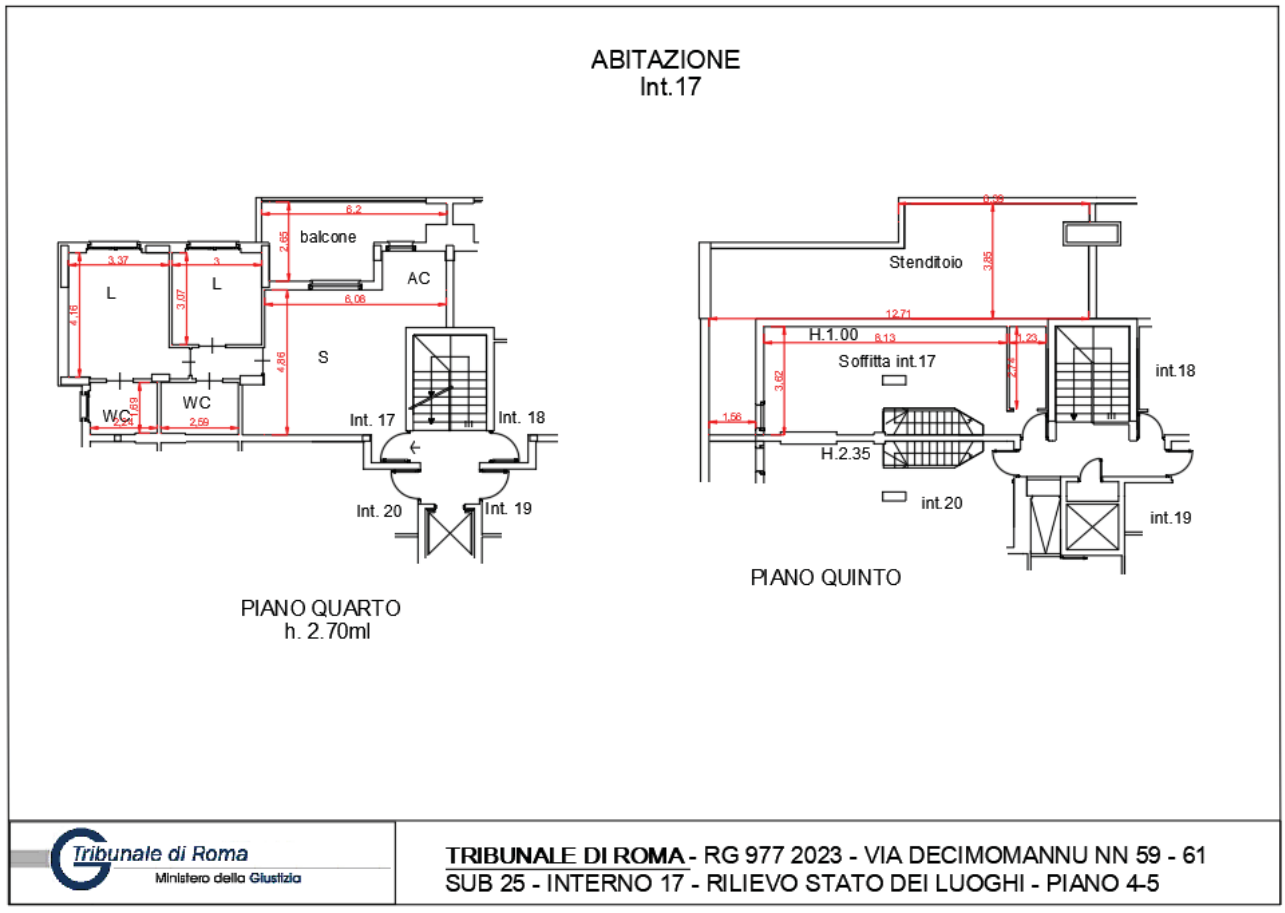
DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	25	6	A2	4	5,5 vani	106 mq	653,32 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

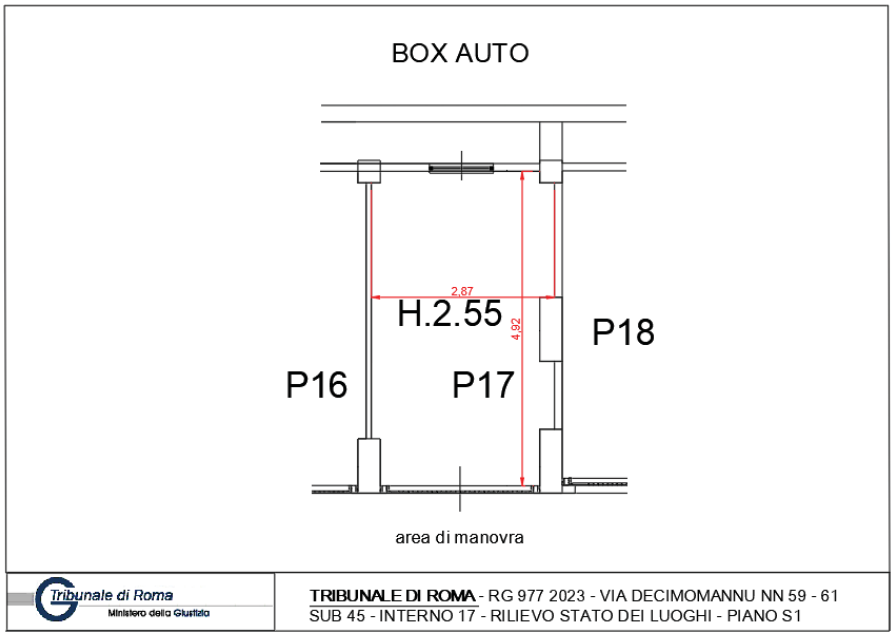


BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	45	6	C6	13	14 mq	159 mq	65,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

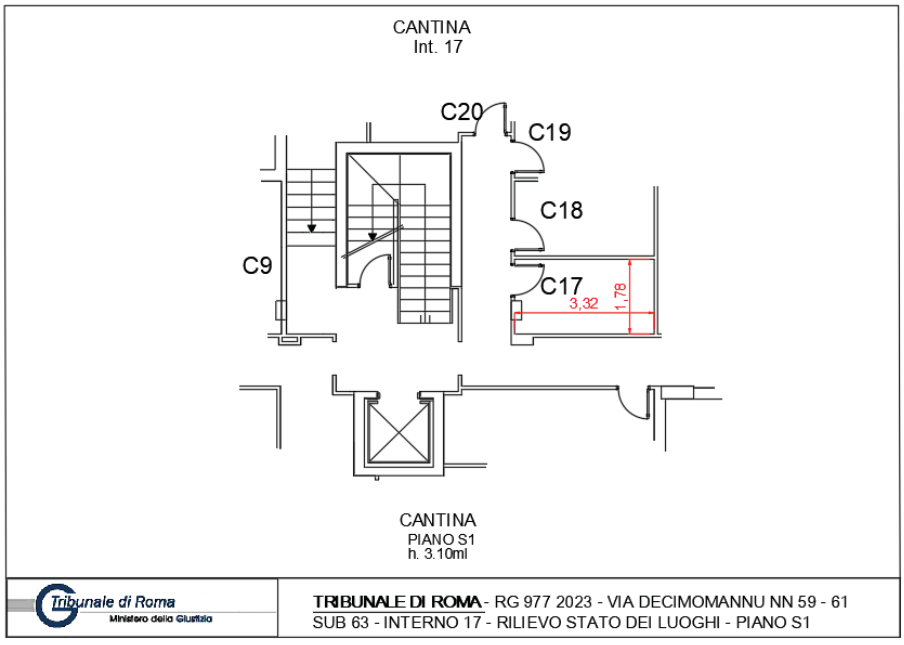


BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	63	6	C2	7	6 mq	6 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 17, identificato in questo elaborato come bene n. 37, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 45 e della cantina n. 17, identificato in questo elaborato come bene n. 47, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 63. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 191.790,49 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 8.246,99
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 218.925,75;
Locazione annua: € 9.413,81 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

L'appartamento, realizzato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione che rispecchia pienamente le caratteristiche del periodo di costruzione. Gli impianti, le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature sono in linea con gli standard comuni per l'epoca. L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni, con finiture che, sulla base dei materiali impiegati, possono essere considerate di livello medio.

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il box auto si presenta in buone condizioni generali. Le pareti in blocchi di cemento sono solide e in buono stato, senza segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e privo di difetti significativi. Il pavimento in cemento, pur mostrando tracce di utilizzo, mantiene la sua piena funzionalità ed è idoneo all'uso previsto. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente montato a soffitto, che fornisce una luce uniforme e adeguata. La porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore per la ventilazione, è funzionante e in ottime condizioni. Nel complesso, il locale è ben mantenuto, asciutto e conforme agli standard costruttivi del 2018.

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

ll locale si presenta in condizioni conservative complessivamente buone. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano stabili e prive di evidenti danni strutturali. Il pavimento, costituito da quadrotti in graniglia di cemento, si mostra integro e funzionale. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, appare in ottime condizioni, mentre la porta in metallo, dotata di feritoie per la ventilazione, assicura sia la sicurezza che un'adeguata aerazione. L'illuminazione è garantita da un punto luce centrale, sufficiente per le esigenze del locale, attualmente adibito a ripostiglio con materiali e oggetti immagazzinati.

PARTI COMUNI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

L'appartamento si articola su due livelli distinti, corrispondenti al quarto e al quinto piano dell'edificio. Il piano quarto, che costituisce il livello principale, comprende l'ingresso, un cucina, un soggiorno luminoso e due camere da letto. Gli ambienti sono valorizzati dalla presenza di ampie aperture finestrate dotate di infissi in PVC, corredati da avvolgibili e grate in ferro, che garantiscono una buona illuminazione naturale e un adeguato livello di sicurezza. La distribuzione interna degli spazi risulta razionale, con una chiara separazione tra la zona giorno e la zona notte. Le finiture includono porte interne in legno tamburato con una tonalità calda e una pavimentazione realizzata con piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm, che conferiscono agli spazi un aspetto accogliente e classico.
I bagni, rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti fino a 2,00 metri, presentano una soluzione funzionale e facilmente mantenibile. La zona giorno è arricchita da un balcone pavimentato in gres porcellanato di formato 7,5x15 cm, che offre una superficie durevole e pratica. Le pareti interne, trattate con tinte lavabili in tonalità chiare, si presentano in buono stato di conservazione, contribuendo a un'atmosfera ordinata e luminosa. Le camere da letto, dotate di impianti di climatizzazione mediante split, garantiscono un elevato comfort termico durante tutto l'anno. Il piano quinto, accessibile tramite una scala interna in metallo verniciato, si configura come uno spazio multifunzionale. Questo livello include un locale ampio, utilizzabile come zona di servizio o magazzino, e un magazzino più piccolo, situato accanto allo sbarco della scala. È presente anche un accesso esterno attraverso il vano scale, che offre un'alternativa comoda per il collegamento tra i livelli. Un elemento distintivo del piano quinto è rappresentato dall'ampio stenditoio, accessibile tramite una porta finestra posizionata sul prospetto laterale. Le superfici esterne pavimentate, rifinite in gres porcellanato, si distinguono per resistenza e praticità. L'impianto elettrico garantisce una distribuzione ottimale di prese e punti luce in tutti gli ambienti. L'impianto idraulico assicura una pressione uniforme dell'acqua per i servizi igienici e l'cucina. Il sistema di riscaldamento, alimentato da una caldaia a condensazione, è dotato di terminali in alluminio verniciato bianco, assicurando un calore uniforme durante i mesi più

freddi. Inoltre, gli impianti di climatizzazione, presenti nei principali ambienti, contribuiscono a mantenere un microclima confortevole in ogni stagione.

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il box auto, con una lunghezza di 4,92 m e una larghezza di 2,87 m, offre spazio sufficiente per accogliere comodamente un'auto di medie dimensioni. Pur in assenza di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera che presenta un'apertura superiore di circa 30-40 cm, assicurando un'adeguata ventilazione naturale. Le pareti, composte da blocchi di cemento intonacati e verniciati, risultano ben conservate, così come il soffitto in cemento armato, che appare solido e senza imperfezioni. Il pavimento, in cemento grezzo, garantisce praticità e funzionalità. La luce interna è fornita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che illumina efficacemente tutto lo spazio.

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il locale è costruito con pareti in blocchi di cemento grezzo, che offrono solidità e resistenza, caratteristiche ideali per uno spazio tecnico o di deposito. Il pavimento è costituito da quadrotti in graniglia di cemento, un materiale robusto e pratico, particolarmente adatto a sopportare carichi e a garantire facilità di manutenzione. Il soffitto è intonacato, con una superficie uniforme che contribuisce a una buona diffusione della luce. La porta d'ingresso, in metallo zincato, è dotata di feritoie per la ventilazione naturale e di una serratura funzionante, garantendo sia aerazione che sicurezza. L'illuminazione è assicurata da un punto luce centrale che fornisce una luminosità adeguata all'uso del locale. Nel complesso, le caratteristiche costruttive prevalenti rendono il locale funzionale e ben adatto all'uso come cantina o ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato dal Sig. ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, nato a ***** il **********, che lo abita col proprio familiare. L'occupazione avviene in forza di:

- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019 - 31/10/2020, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 4690 serie 3 il 08/11/2019, per il periodo 01/01/2021-31/12/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 475 serie 3 il 28/01/2021, per il periodo 01/11/2022 -31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 233 serie 3 il 19/01/2022.

Sul punto giova precisare quanto segue:

- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi

in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313

A favore di **** omissis ****
contro **** omissis ****
grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

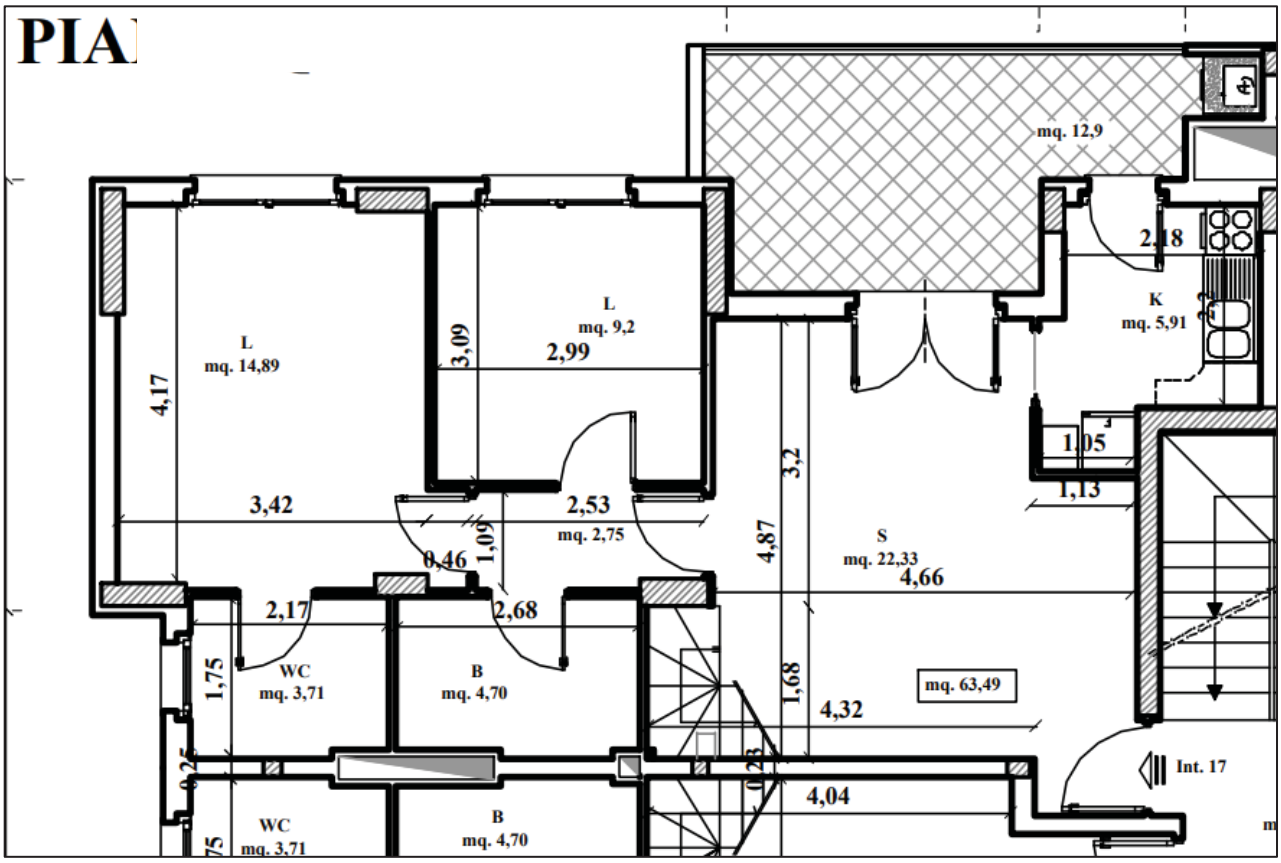
BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

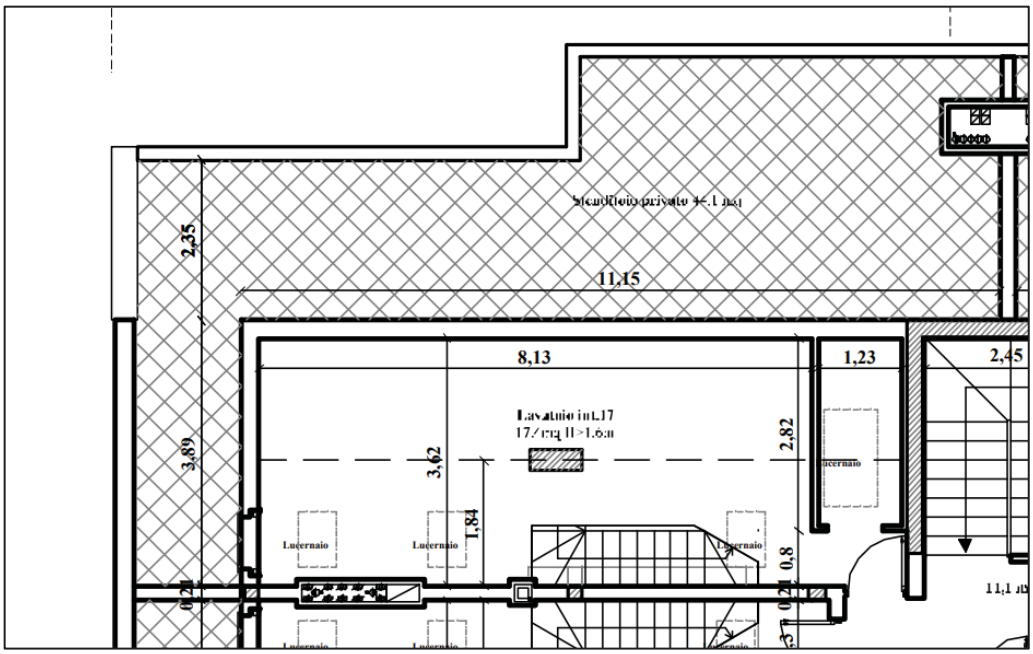
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata confermata la conformità urbanistica, facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, individuato come D.I.A., rispetta le disposizioni previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché le norme stabilite dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). La sua registrazione è avvenuta con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo eseguito ha verificato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia fedelmente quanto indicato nel titolo edilizio, confermando la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano quarto



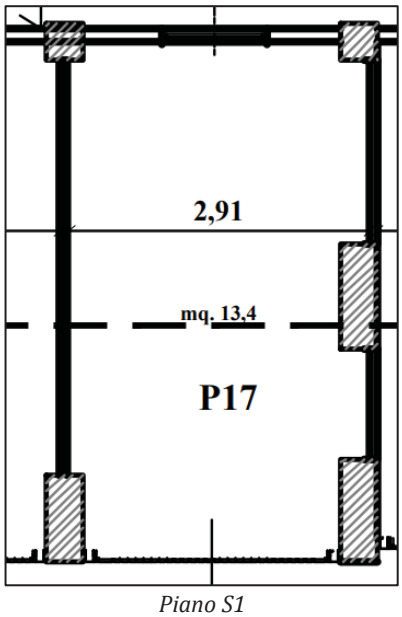
Piano quinto (sottotetto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Facendo seguito alle analisi già condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione e che sono state trattate nel bene n.1, sono state eseguite verifiche di conformità con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., conforme alle normative previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è stato registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha evidenziato che lo stato dei luoghi corrisponde pienamente alle disposizioni riportate nel titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



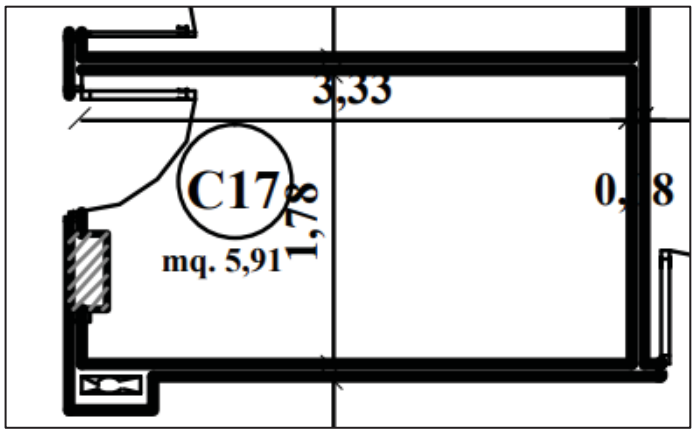
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state condotte prendendo come riferimento l'ultimo titolo edilizio valido relativo al complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, è rappresentato dalla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, comprensiva delle modifiche intervenute successivamente, e conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo svolto è stato verificato che lo stato attuale del cespite risulta del tutto conforme alle prescrizioni del titolo edilizio, confermandone la regolarità sotto il profilo urbanistico.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO 4-5

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 58,45 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 59,67 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 77,53 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 17,69 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 37 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,89 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 30,65 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 56 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 17, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,38 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,39 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,20 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5
- **Bene N° 38** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1
- **Bene N° 57** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

Il cespite staggito confina con:
- al piano quarto: appartamento interno 17, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 25, appartamento interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 27, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno;
- al piano quinto: interno 17, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 25, appartamento interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 27, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 17, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 45, box auto interno 20, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 48, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine).

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 16, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 66;
- cantina interno 17, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 64;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,74 mq	72 ,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	4
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	4
Soffitta	30,87 mq	34,00 mq	0,50	25,50 mq	2,10 m	5
Balconi (scoperti)	44,50 mq	47,00 mq	0,30	14,10 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**117,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**117,20 mq**		

Sebbene il quarto e il quinto piano siano funzionalmente indipendenti, la presenza di opere di collegamento verticale rende poco conveniente la suddivisione del cespite ai fini di un'eventuale alienazione separata delle unità ottenibili.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024.

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,11 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,91 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	3,10 m	S1

Totale superficie convenzionale:	**1,40 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**1,40 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 653,32 Piano 4-5

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 46, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 70,50 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 17,66 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

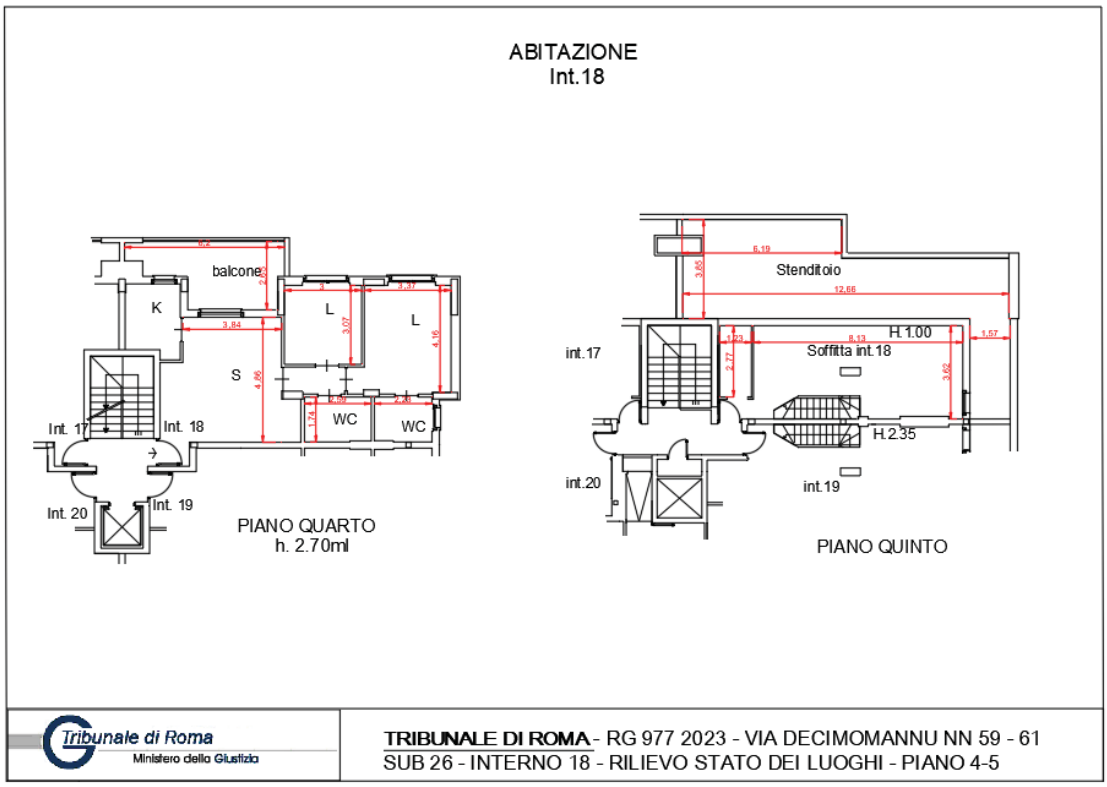
DATI CATASTALI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	26	6	A2	4	5,5 vani	106 mq	653,32 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

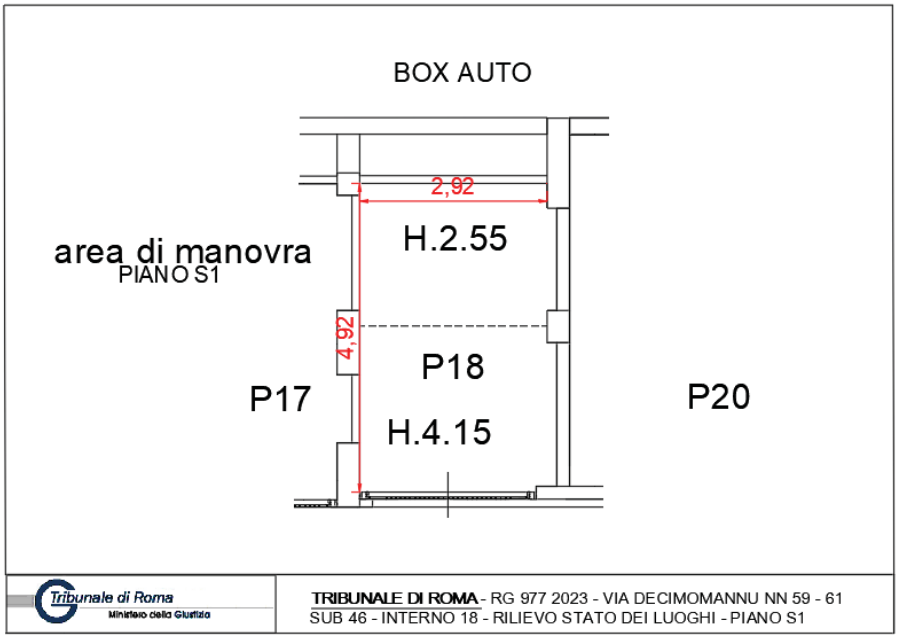


BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	46	6	C6	13	15 mq	16 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

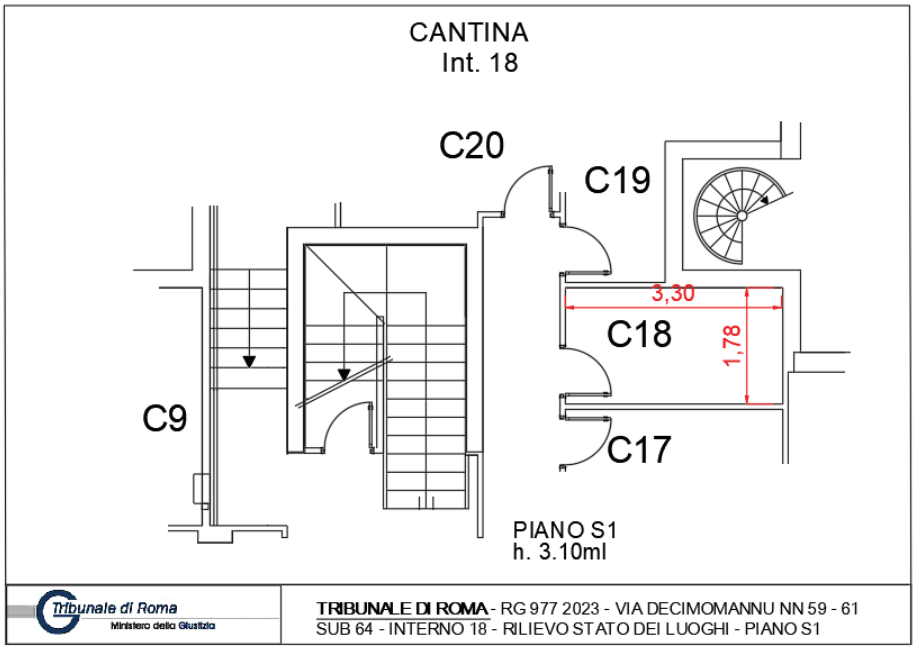


BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	64	6	C2	7	6 mq	7 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1

Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 18, identificato in questo elaborato come bene n. 38, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 46 e della cantina n. 17, identificato in questo elaborato come bene n. 57, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 64. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 194.164,83 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 8.349,09
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 221.636,32;
Locazione annua: € 9.530,36 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale

precedente affrancazione dai “vincoli sociali” di cui all’art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni di conservazione adeguate e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard tipici del periodo di costruzione. Complessivamente, l'immobile è in buono stato d'uso. Il livello di finitura, valutato sulla base dei materiali presenti, può essere considerato standard.

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni generali buone. Le pareti e il soffitto risultano robusti e privi di segni di deterioramento visibili. Il pavimento in cemento, pur evidenziando tracce di utilizzo, mantiene intatta la sua funzionalità. L’ambiente è illuminato in modo efficace grazie a un tubo fluorescente installato a soffitto, che garantisce una luce uniforme e adeguata. La porta basculante in metallo, funzionante e in ottime condizioni, completa la struttura. In sintesi, il locale è ben conservato e conforme agli standard costruttivi dell’anno 2018.

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il locale si presenta in buono stato conservativo, con pareti in blocchi di cemento grezzo stabili e prive di danni strutturali evidenti. Il pavimento, composto da quadrotti in graniglia di cemento, è integro e funzionale. Il soffitto, intonacato e dipinto, appare in buone condizioni, così come la porta in metallo con feritoie per la ventilazione, che garantisce sicurezza e aerazione. L’illuminazione è sufficiente, grazie al punto luce centrale. Il locale è utilizzato come ripostiglio, con materiali e oggetti immagazzinati.

PARTI COMUNI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

L'appartamento si sviluppa su due livelli, distribuiti tra il quarto e il quinto piano dell'edificio. Il quarto piano accoglie un ingresso, un cucina e un ampio soggiorno che risulta particolarmente luminoso grazie alle grandi finestre. Gli infissi in PVC, completi di avvolgibili e grate in ferro, assicurano luminosità, isolamento termico e un buon livello di sicurezza. La distribuzione degli spazi interni è funzionale, con una netta distinzione tra zona giorno e zona notte. Le finiture interne sono di normale qualità, con porte in legno tamburato dal design classico e tonalità calde, mentre i pavimenti in cotto di formato 30x30 cm conferiscono agli ambienti un'atmosfera accogliente e tradizionale. I bagni presentano pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti murari alti fino a 2 metri, offrendo un'estetica curata e una facile manutenzione. A completare il livello, un balcone rifinito con piastrelle in gres porcellanato 7,5x15 cm. Le pareti interne sono tinteggiate con vernici lavabili in tonalità chiare. Le camere da letto, climatizzate grazie a sistemi split, garantiscono un microclima ideale in ogni stagione. Il quinto piano, collegato al livello inferiore da una scala interna in metallo verniciato, rappresenta uno spazio polifunzionale. Questo piano, accessibile anche dalla scala condominiale tramite un ingresso indipendente, è composto da una soffitta, un locale adibito a ripostiglio e un ampio stenditoio. Quest'ultimo è facilmente raggiungibile grazie a una porta finestra affacciata sul lato laterale dell'edificio. Le superfici esterne del piano sono pavimentate con gres porcellanato, assicurando durabilità e praticità. Dal punto di vista tecnologico, l'appartamento è dotato di impianti moderni e ben distribuiti. L'impianto elettrico garantisce prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico offre una pressione dell'acqua uniforme, servendo in modo efficiente i bagni e la cucina. Il sistema di riscaldamento, alimentato da una caldaia a condensazione, è dotato di terminali in alluminio verniciato bianco che assicurano un calore uniforme durante l'inverno. Inoltre, il sistema di climatizzazione presente nelle principali stanze contribuisce a mantenere un adeguato comfort abitativo tutto l'anno.

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,92 m di larghezza, è adeguato a ospitare comodamente un'auto di medie dimensioni. Nonostante l'assenza di finestre, la ventilazione è garantita da una porta basculante in lamiera, dotata di un'apertura superiore di circa 30-40 cm. Le pareti, costruite in blocchi di cemento intonacati e successivamente verniciati, si presentano in ottime condizioni, mentre il soffitto in cemento armato appare stabile e privo di imperfezioni. Il pavimento in

cemento grezzo offre una soluzione pratica e funzionale. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato a soffitto, che assicura una visibilità adeguata in tutto l'ambiente.

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il locale è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo, solide e resistenti, ideali per destinazioni d'uso come deposito o spazio tecnico. Il pavimento in quadrotti di graniglia di cemento, robusto e facilmente gestibile, è adatto a sostenere carichi e a semplificare la manutenzione. Il soffitto, intonacato e omogeneo, favorisce una distribuzione uniforme della luce nell'ambiente. La porta d'ingresso, realizzata in metallo zincato, dispone di feritoie per garantire una ventilazione naturale efficace, oltre a una serratura funzionante che assicura protezione. L'illuminazione è affidata a un punto luce centrale, sufficiente a soddisfare le esigenze del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato **** omissis
.
L'occupazione avviene in forza di:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019 - 31/10/2020, per il periodo 01/01/2021-31/12/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 127 serie 3 il 12/01/2021, per il periodo 01/11/2022 -31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 32 serie 3 il 05/01/2022.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle

opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

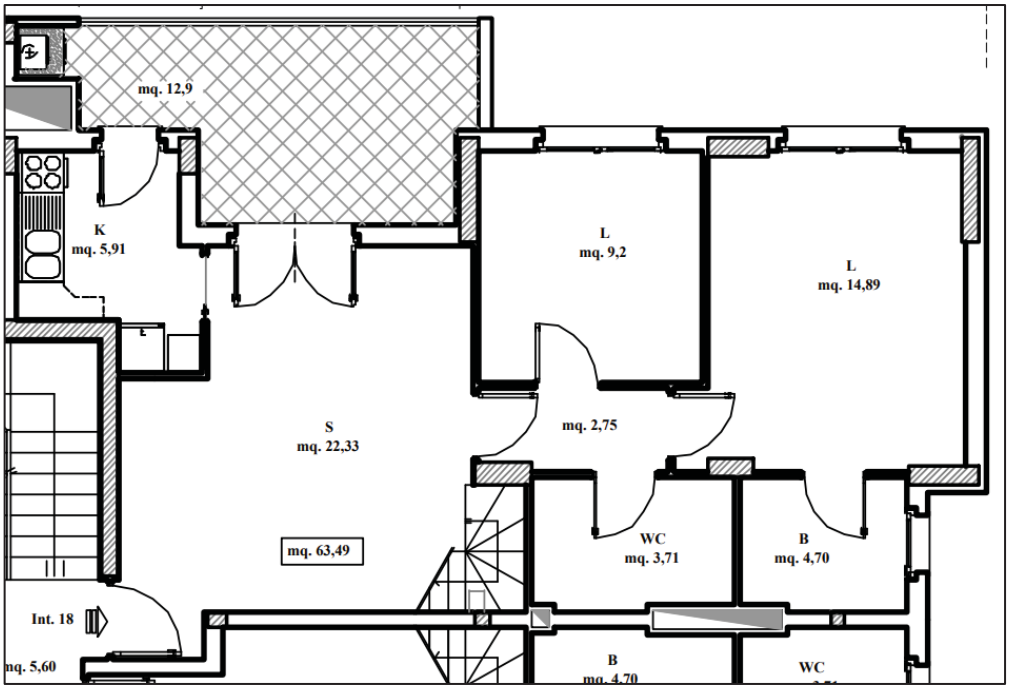
BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

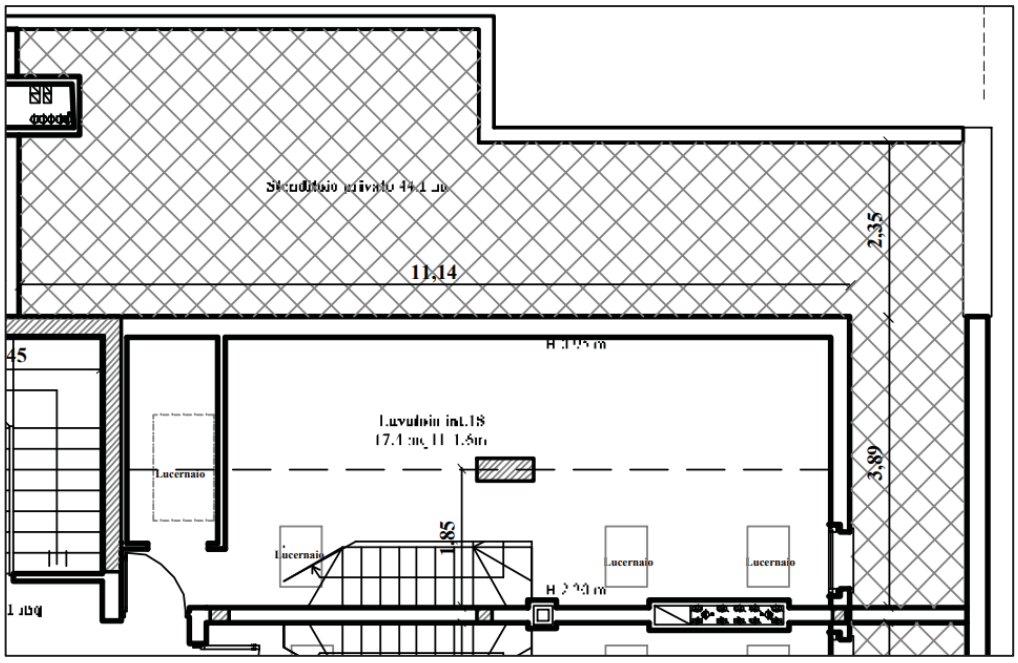
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano quarto



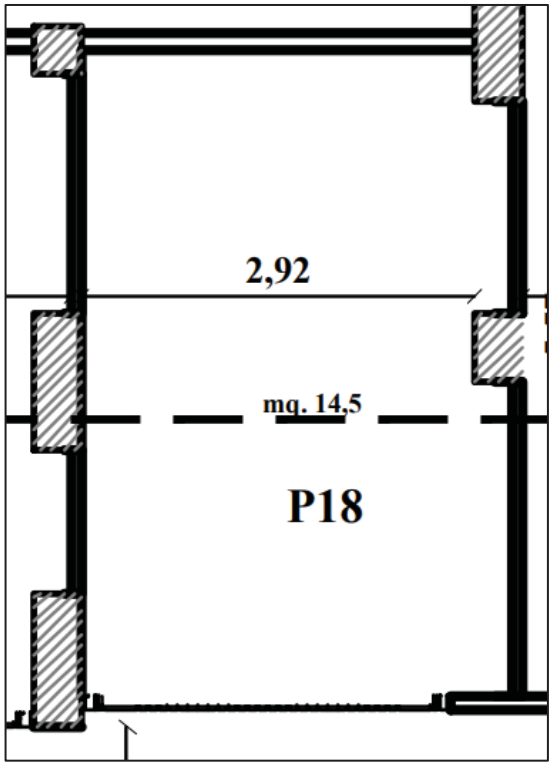
Piano quinto (sottotetto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

A seguito delle verifiche già svolte in merito alla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante e trattate dettagliatamente nel bene n.1, sono state effettuate ulteriori analisi per accertare la conformità urbanistica. Le verifiche sono state condotte con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso, identificato nella D.I.A., conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., e alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Tale titolo è registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi risulta in linea con quanto previsto nel suddetto titolo edilizio, attestando la piena regolarità urbanistica del cespite staggito.



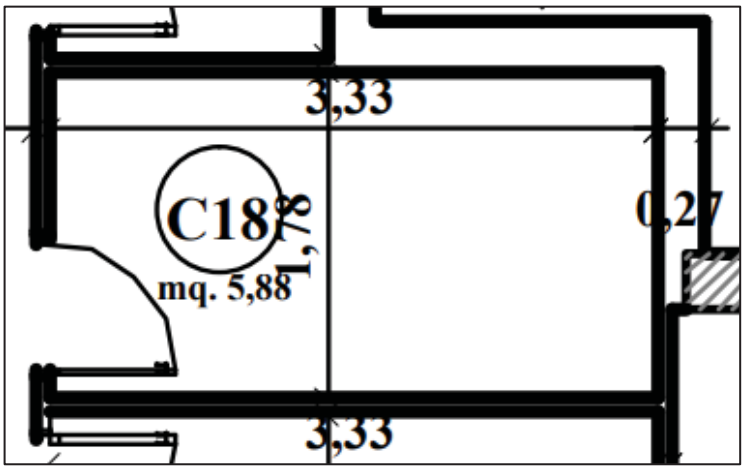
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite oggetto di analisi, parte del fabbricato in esame, sono state effettuate facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato dal protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, includendo le successive modifiche e risultando conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo eseguito è emerso che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente le disposizioni previste dal titolo edilizio, attestandone la regolarità urbanistica.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO 4-5

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 58,18 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 59,40 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 77,18 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 17,61 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 38 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,98 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 33,93 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 57 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 18, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,39 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,39 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,20 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5
- **Bene N° 39** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1
- **Bene N° 58** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

Il cespite staggito confina con:
- al piano quarto: appartamento interno 18, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 26, appartamento interno 20, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 28, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1, e distacco esterno;
- al piano quinto: appartamento interno 18, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 26, appartamento interno 20, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 28, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 1, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 29, box auto interno 3, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 31, box auto interno 4 censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 32, cantina interno 14 censita al cdf al fg 752 part. 4097 sub 60, bene appartenente al fabbricato (rampa) censita al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 3, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11;
- cantina interno 18, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 64;
- cantina interno 20, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 66;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1;
- bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,52 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	4
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	4
Soffitta	28,49 mq	32,00 mq	0,75	24,00 mq	2,10 m	5
Balconi (scoperto)	38,06 mq	40,00 mq	0,3	12,00 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**112,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**112,60 mq**		

Sebbene il quarto e il quinto piano siano funzionalmente indipendenti, la presenza di opere di collegamento verticale rende poco conveniente la suddivisione del cespite ai fini di un'eventuale alienazione separata delle unità ottenibili.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 21/10/2024.

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,41 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	3,75 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**10,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**1,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 27, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 653,32 Piano 4-5

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 84,60 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 65, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 17,66 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

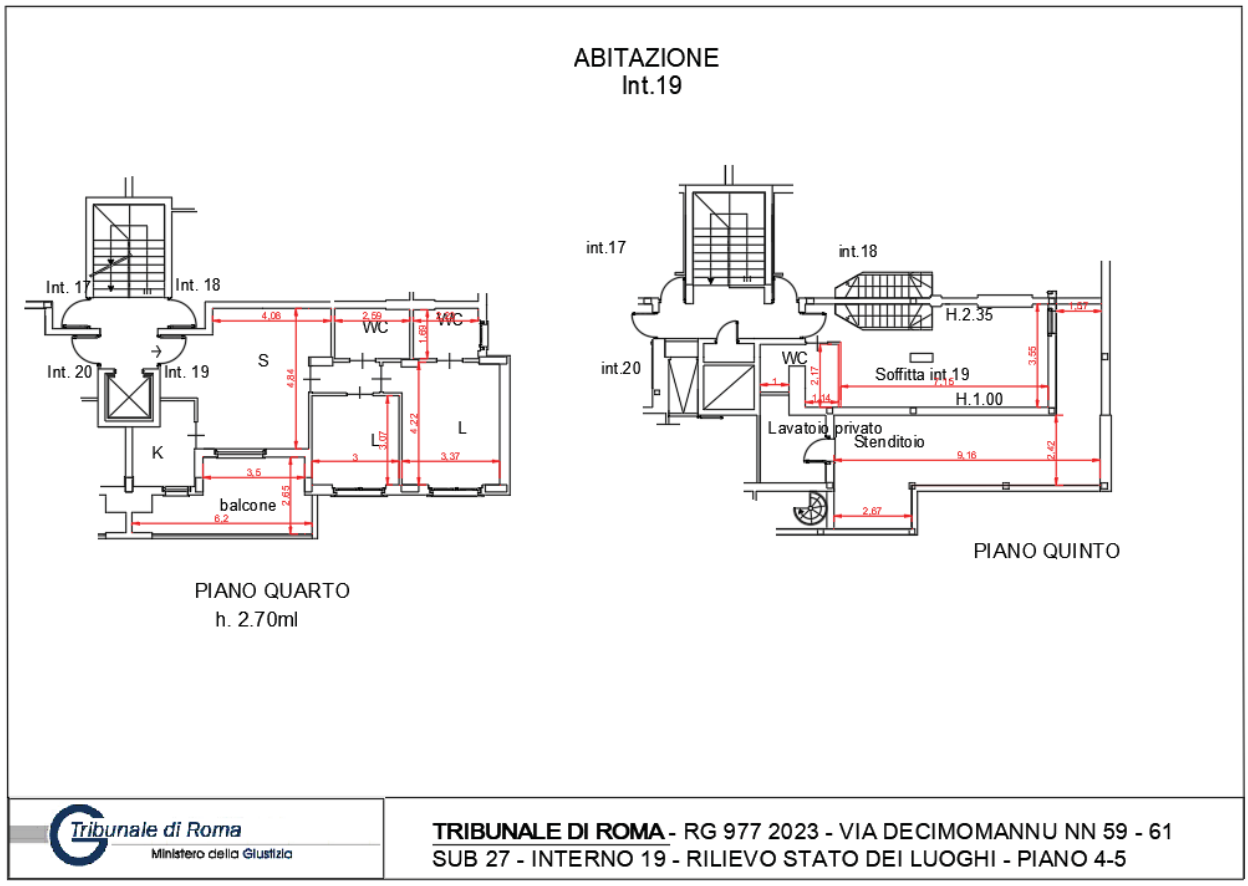
DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	27	6	A2	4	5,5 vani	106 mq	653,32 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Sussiste una complessiva corrispondenza catastale, al netto di un diverso uso, al piano quinto, del locale essiccatoio, dove è stato ricavato un cucina, e del deposito, dove è stato ricavato un bagno.

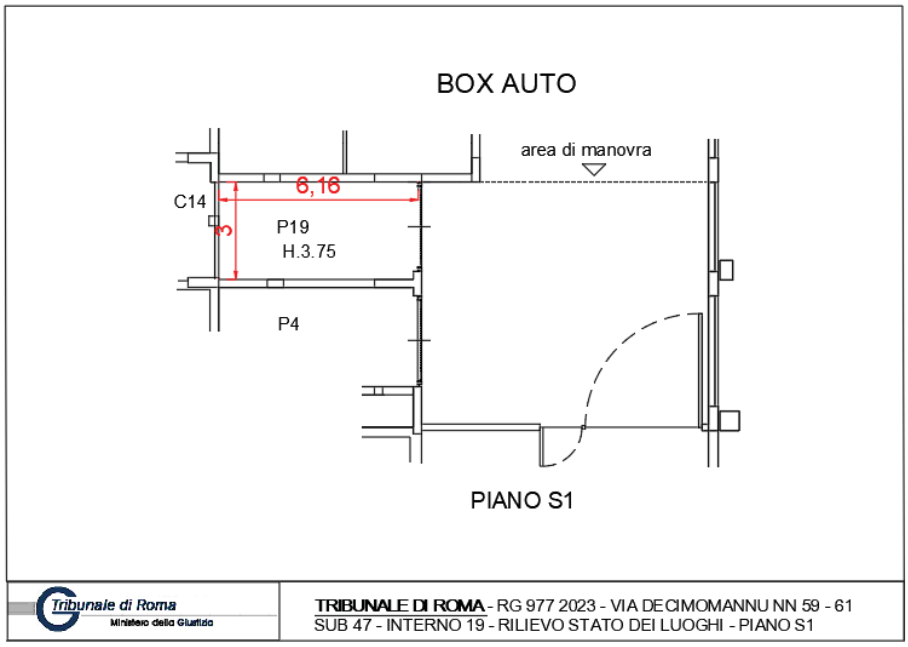


BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	47	6	C6	13	18 mq	21 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

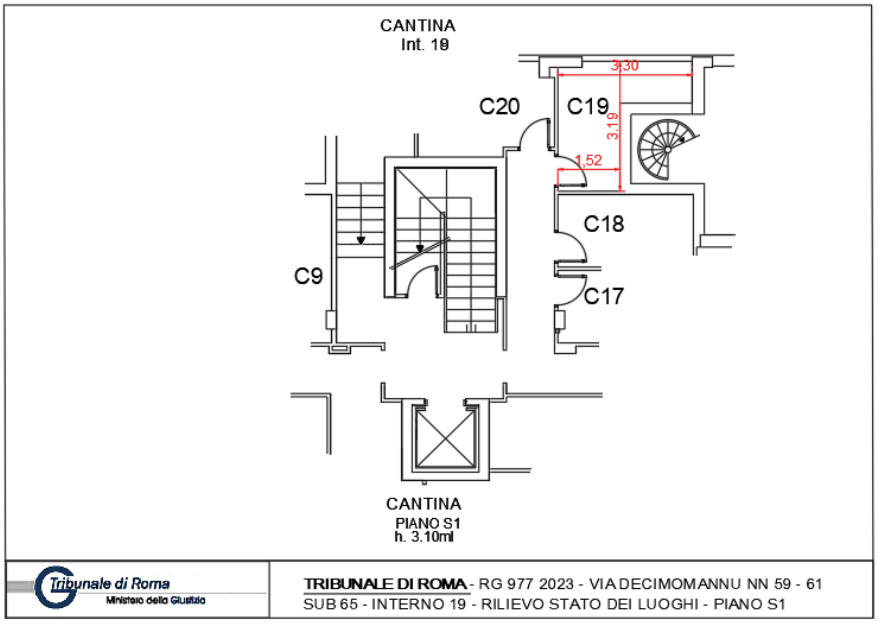


BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	65	6	C2	7	6 mq	8 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 19, identificato in questo elaborato come bene n. 39, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 47 e della cantina n. 19, identificato in questo elaborato come bene n. 58, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 65. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 192.28,15 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 8.266,67
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 219.449,28;
Locazione annua: € 9.436,32 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in buone condizioni generali, rispecchiando le caratteristiche tipiche del periodo in cui è stato costruito. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature risultano conformi agli standard dell'epoca di realizzazione. Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione adeguato. Il livello di finitura, analizzato sulla base dei materiali utilizzati, può essere classificato come di tipo standard.

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il box auto si presenta in condizioni generali buone. Le pareti in blocchi di cemento intonacati risultano robuste e prive di difetti visibili, mentre il soffitto in cemento armato appare stabile, con lievi tracce di usura superficiale ma senza criticità strutturali. Il pavimento in cemento grezzo mostra segni di utilizzo, con alcune macchie evidenti, ma rimane pienamente funzionale e pratico per l'uso previsto. L'ambiente è privo di finestre, ma la ventilazione naturale è garantita da un'apertura superiore posta sulla porta basculante in metallo, anch'essa in buono stato e operativa. L'illuminazione è assicurata da un tubo fluorescente installato a soffitto, che fornisce una luce sufficiente per l'intero spazio.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il locale si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono. Le pareti in blocchi di cemento grezzo risultano stabili e non mostrano segni evidenti di danni strutturali. Il pavimento, realizzato in quadrotti di graniglia di cemento, appare integro e adatto alla funzione di deposito. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, è uniforme e in condizioni adeguate. La porta d'ingresso, in metallo, è dotata di feritoie che garantiscono una ventilazione naturale e un buon livello di sicurezza. Il locale è attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito. La disposizione interna limita parzialmente la fruibilità dello spazio, ma l'illuminazione centrale è sufficiente per le esigenze dell'ambiente. Complessivamente, il locale risulta funzionale e adatto all'uso previsto.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

L'appartamento si sviluppa su due livelli, distribuiti tra il quarto e il quinto piano. Il quarto piano comprende la zona giorno e la zona notte. L'ingresso conduce a un soggiorno ampio e luminoso, grazie alle grandi finestre. Gli infissi in PVC, dotati di avvolgibili, offrono isolamento termico e acustico. La cucina, funzionale e rivestita con mosaico ceramico, si affaccia su un balcone pavimentato in gres porcellanato, utilizzabile per attività esterne. La zona notte è separata e composta da camere climatizzate tramite sistemi split. I bagni sono rifiniti con ceramica monocottura sia a pavimento che alle pareti, fino a un'altezza di due metri. Le pareti interne sono tinteggiate in tonalità neutre con vernici lavabili. Il quinto piano, collegato al quarto da una scala interna in metallo verniciato bianco, è costituito da una soffitta, un ripostiglio e uno spazio mansardato con soffitto spiovente, con annesso un bagno, ricavato nel ripostiglio. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica e illuminati da aperture a vasistas. Una terrazza pavimentata in gres porcellanato circonda il piano, offrendo uno spazio esterno ampio e pratico. Le pareti esterne mostrano lievi segni di usura, ma la struttura è in buone condizioni. Completa lo spazio esterno un locale essiccatoio dove è stato attrezzato un cucina. Il piano è accessibile anche dalla scala condominiale tramite un ingresso indipendente. Gli impianti tecnologici sono moderni e funzionali. L'impianto elettrico è ben distribuito con prese e punti luce in tutti gli ambienti. L'impianto idraulico garantisce una pressione uniforme dell'acqua, servendo efficacemente cucina e bagni. Il riscaldamento è fornito da una caldaia con terminali in alluminio verniciato bianco, mentre i sistemi di climatizzazione assicurano un comfort termico adeguato in ogni stagione.

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il box auto, con una lunghezza di 6,16 m e una larghezza di 3,00 m, è sufficientemente spazioso per ospitare un'auto di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, la ventilazione è assicurata dalla presenza di una porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore che consente un ricambio

d’aria adeguato. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati, sono in buono stato di conservazione, senza segni di degrado evidente. Il soffitto in cemento armato risulta solido e stabile, con alcune tracce di usura superficiale che non compromettono l’integrità strutturale. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra segni d’uso e alcune macchie, ma conserva pienamente la sua funzionalità, risultando pratico e adatto all’uso previsto. L’illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che fornisce una luce uniforme e adeguata all’ambiente. Nel complesso, il locale si presenta in buone condizioni generali ed è idoneo per essere utilizzato come autorimessa o area di deposito.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il locale è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo, solide e resistenti, ideali per destinazioni d’uso come deposito o spazio tecnico. Il pavimento in quadrotti di graniglia di cemento, robusto e facilmente gestibile, è adatto a sostenere carichi e a semplificare la manutenzione. Il soffitto, intonacato e omogeneo, favorisce una distribuzione uniforme della luce nell’ambiente. La porta d’ingresso, realizzata in metallo zincato, dispone di feritoie per garantire una ventilazione naturale efficace, oltre a una serratura funzionante che assicura protezione. L’illuminazione è affidata a un punto luce centrale, sufficiente a soddisfare le esigenze del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato **** omissis ****.

L'occupazione avviene in forza di:
- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l’occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta data di sottoscrizione e di validità nè, dagli approfondimenti condotti, risulta alcuna registrazione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l’occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019 – 31/10/2020; per il periodo 01/11/2020 - 31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6427 serie 3 il 03/12/2020, per il periodo 01/11/2021 - 31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6029 serie 3 il 06/12/2021.

Sul punto giova precisare quanto segue:
- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell’08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;

- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

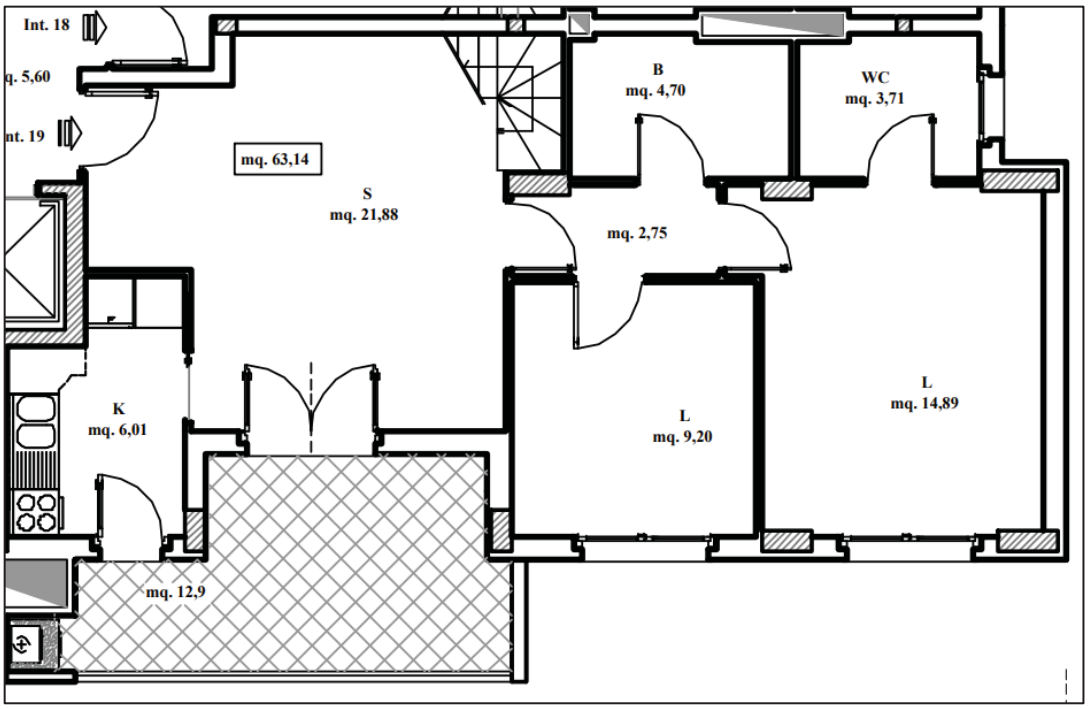
BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

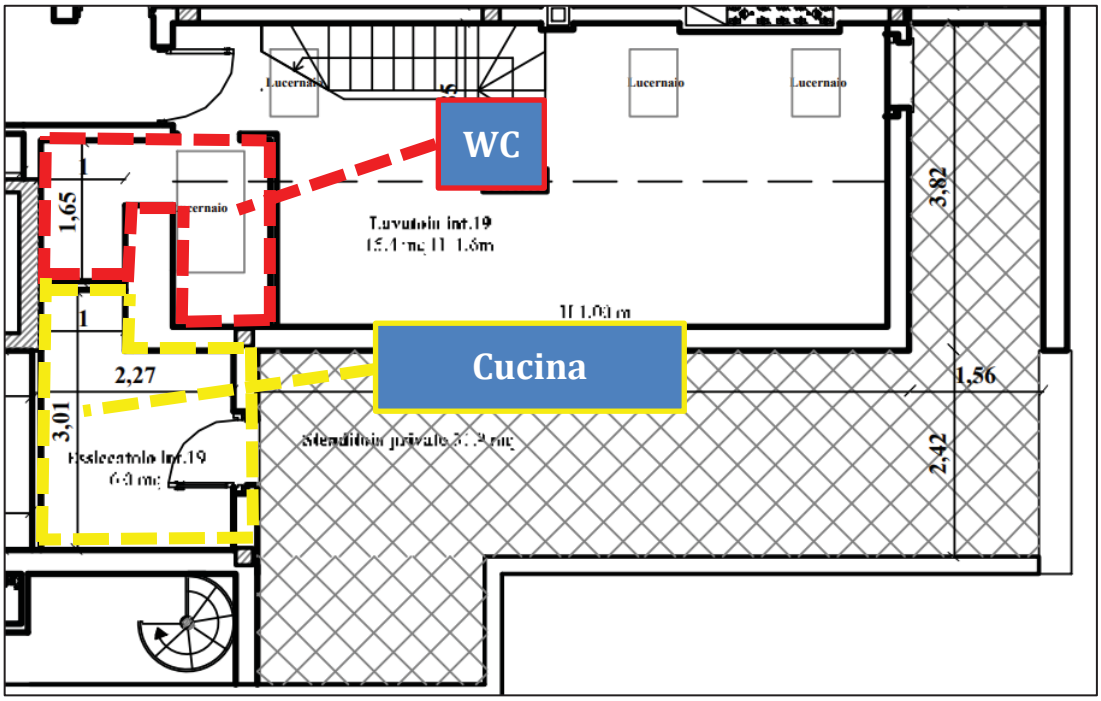
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata verificata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde complessivamente con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, al netto di un diverso uso, al piano quinto, del locale essiccatoio, dove è stato ricavato un cucina, e del deposito, dove è stato ricavato un bagno. Rispetto a tali variazioni, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti ove, per le particolari caratteristiche geologiche del sottosuolo, i volumi destinati ad autorimesse, cantine ed i volumi tecnici a servizio delle cubature residenziali dovessero essere realizzati fuori terra, anche al confine dei lotti edificatori, questi volumi non saranno conteggiati nel calcolo della volumetrica complessiva assegnata per i singoli lotti, purché non superino l'altezza di 2.80 m fuoritessa, e che tali sagome vengano previste negli elaborati di coordinamento planivolumetrico.* Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano sottotetto (quinto). Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano sottotetto (quinto) prevede la realizzazione di lavatoi e/o essiccatoi a a servizio degli appartamenti posti al piano quarto (interno 17, interno 18, interno 19 ed interno 20). Per quanto sopra, non essendo il bagno e l'cucina compatibili né con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.



Piano quarto



Piano quinto (sottotetto)

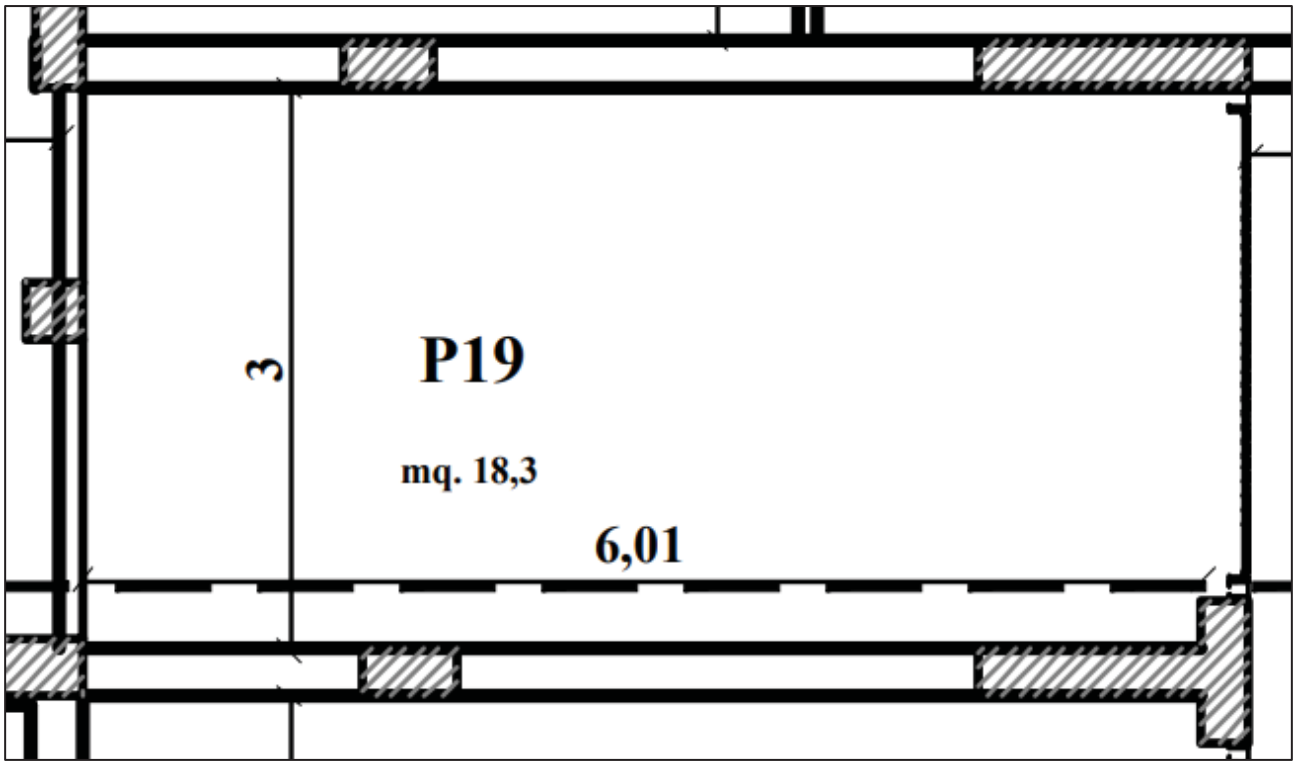
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

A seguito delle verifiche già svolte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte e che sono state approfondite nel bene n.1, è stata accertata la conformità urbanistica facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le normative stabilite dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che le

disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), ed è stato registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Dal sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi risulta perfettamente conforme a quanto previsto dal titolo edilizio, certificando la regolarità urbanistica del cespite staggito.



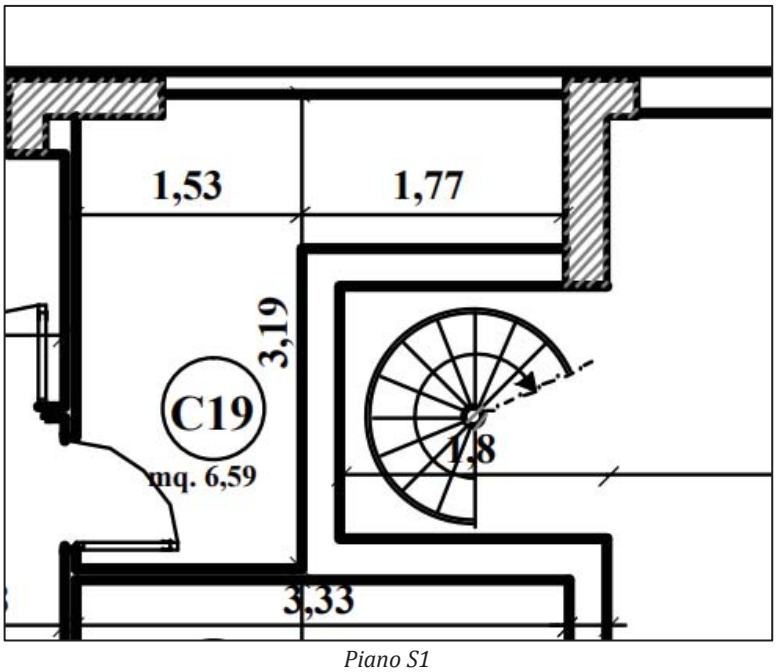
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato analizzato, sono state condotte con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido relativo all'intero complesso.



Piano S1

Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, si riferisce alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, comprensiva delle modifiche successive e conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato è stato constatato che lo stato attuale del cespite è pienamente conforme alle prescrizioni del titolo edilizio, confermandone la regolarità sotto il profilo urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO 4-5

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 63,00 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 64,32 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 83,58 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 19,07 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 39 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 1,20 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 41,34 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 58 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:
- Tabella A: 0,43 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,44 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 0,22 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5
- **Bene N° 40** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano S1
- **Bene N° 59** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

Il cespite staggito confina con:
- al piano quarto: appartamento interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 27, appartamento interno 17, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 25, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1e distacco esterno;
- al piano quinto: appartamento interno 19, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 27, appartamento interno 17, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 25, bene appartenente al fabbricato (vano scala) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1 e distacco esterno.

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Il cespite staggito confina con box auto interno 18, censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 46, bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, e distacco esterno.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il cespite staggito confina con:
- cantina interno 19, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 65;
- bene appartenente al fabbricato (corridoio condominiale) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1.
- bene appartenente al fabbricato (rampa) censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,48 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	4
Balconi	12,44 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	4
Soffitta	26,42 mq	30,00 mq	0,75	22,50 mq	2,10 m	5
Balconi (scoperto)	34,96 mq	37,00 mq	0,30	11,10 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**110,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**110,20 mq**		

Sebbene il quarto e il quinto piano siano funzionalmente indipendenti, la presenza di opere di collegamento verticale rende poco conveniente la suddivisione del cespite ai fini di un'eventuale alienazione separata delle unità ottenibili.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 02/10/2024

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,50 mq	23,00 mq	0,5	11,5 mq	4,15 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**11,5 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,5 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,50 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	3,10 m	S1

Totale superficie convenzionale:	**1,40 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**1,40 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 653,32 Piano 4-5

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 48, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 20 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 94,00 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 20,61 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo antecedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al bene n.1.

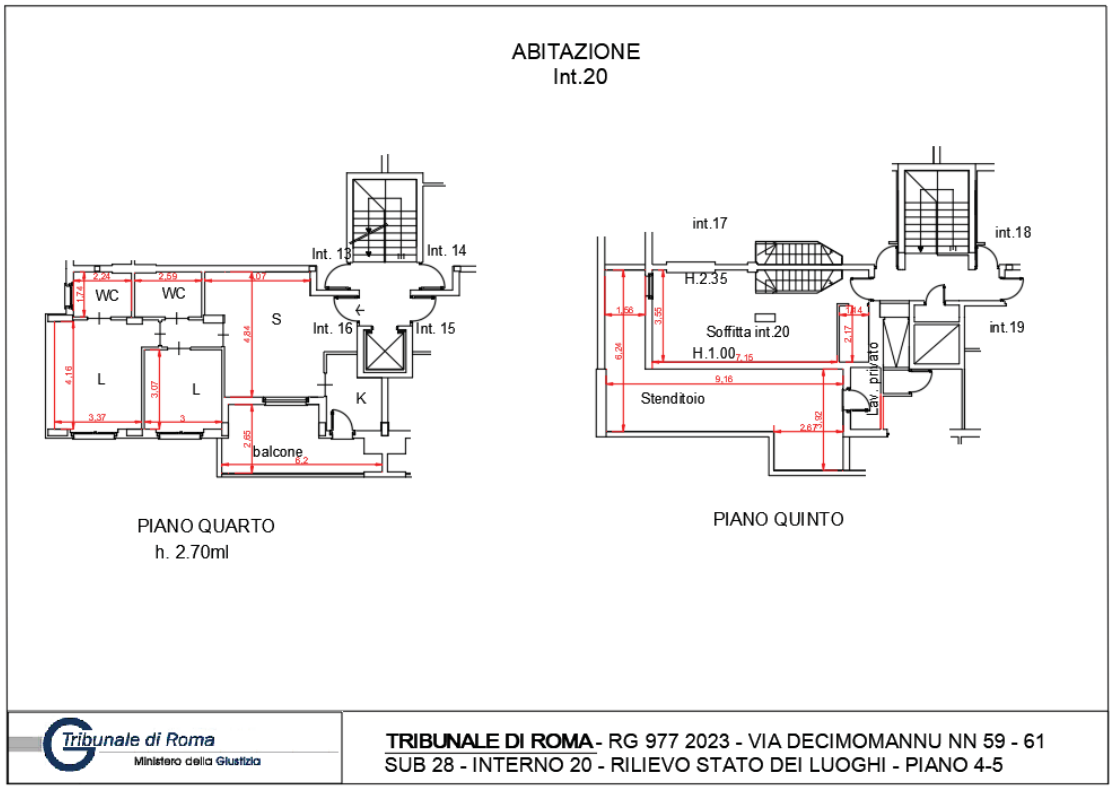
DATI CATASTALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	28	6	A2	4	5,5 vani	106 mq	653,32 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

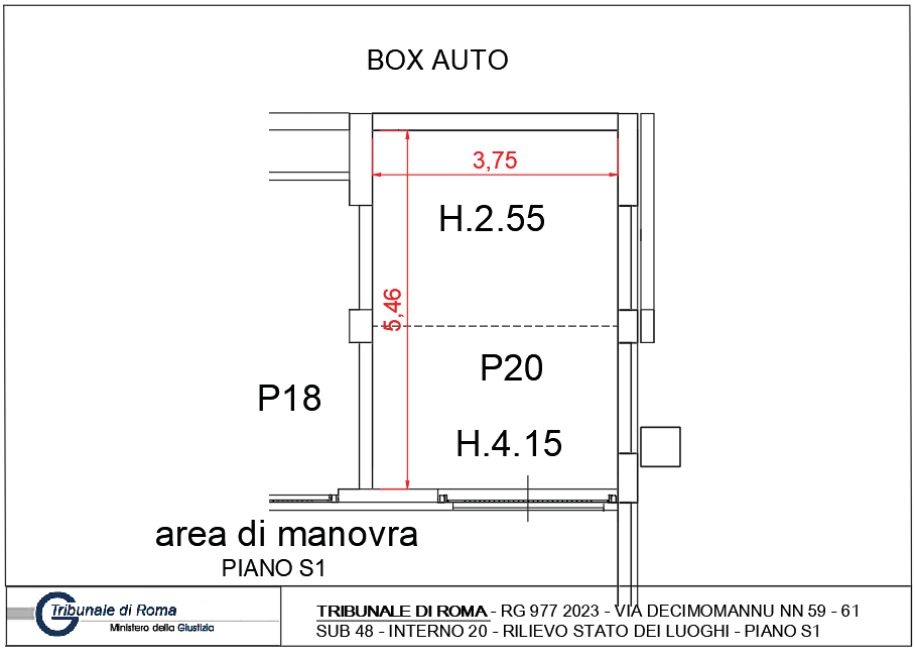


BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	48	6	C6	13	20 mq	24 mq	94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

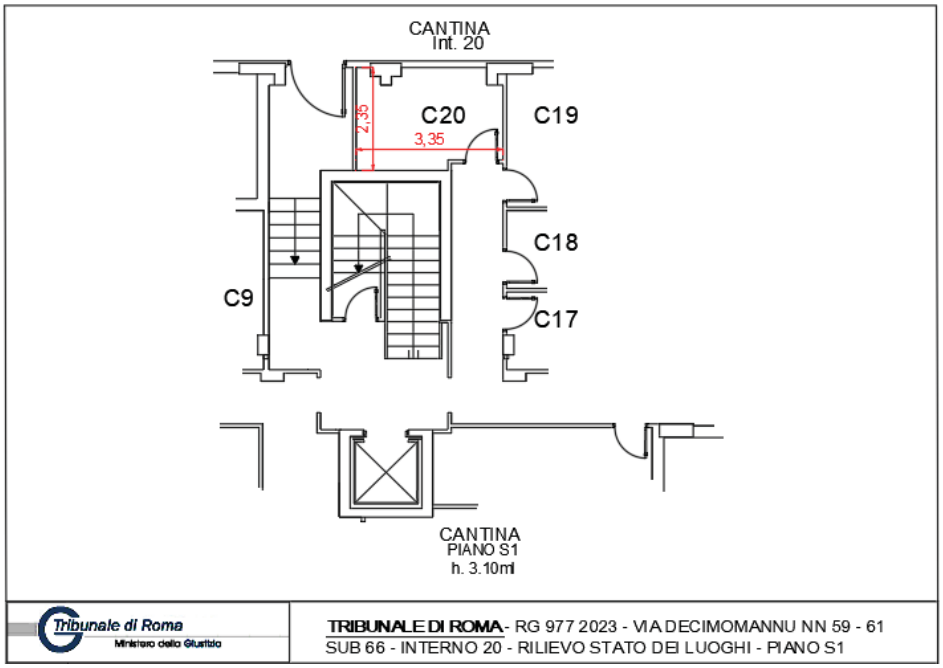


BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	66	6	C2	7	7 mq	8 mq	20,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



PRECISAZIONI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1, fatte salve le specifiche considerazioni relative ai beni inclusi nel lotto, in merito all'adeguamento del prezzo di massima cessione, alla locazione del compendio pignorato e agli oneri di affrancazione e trasformazione.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Si rimanda al lotto n.1

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
Il sottoscritto Esperto ha effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 20, identificato in questo elaborato come bene n. 40, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 48 e della cantina n. 20, identificato in questo elaborato come bene n. 59, censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 66. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultima proroga concessa (31 ottobre 2017, aggiornato al 28 Febbraio 2025), da cui si ricavano i seguenti valori:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: € 177.670,90 (al netto del contributo regionale);
Locazione annua: € 7.639,85
Tabella aggiornata (adeguamento di massima, sempre al netto del contributo regionale):
Prezzo massimo di cessione: € 202.832,02;
Locazione annua: € 8.721,78 (pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione adeguato, al netto del contributo regionale, ovvero al minore importo corrispondente alla predetta percentuale calcolata sul prezzo effettivo di cessione).

Si precisa che non è stato effettuato alcun adeguamento legato all'età dell'edificio, come previsto dall'art. 11 del Disciplinare, considerando lo stato di conservazione del fabbricato e del compendio pignorato. Inoltre, si sottolinea che sarà responsabilità dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione, come stabilito dagli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della

Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò resta subordinato alla eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.
Infine, si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo (allegato alla presente perizia per le opportune verifiche), i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 5.000.00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

L'appartamento, ultimato nel 2018, si trova in buone condizioni generali e rispecchia le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature sono conformi agli standard vigenti al momento della realizzazione. Complessivamente, l'immobile si presenta in uno stato di conservazione adeguato, con finiture di livello standard in relazione ai materiali utilizzati.

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Il box auto si presenta in buone condizioni generali, con pareti e soffitto in cemento intatti e privi di danni strutturali. Il pavimento in cemento grezzo, sebbene macchiato e segnato dall'uso, rimane funzionale. La porta basculante in metallo è operativa e la ventilazione è garantita dalla griglia superiore. L'illuminazione è adeguata, fornita da tubi fluorescenti funzionanti. Nel complesso, lo stato conservativo è idoneo per l'uso previsto.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il locale si trova in buone condizioni generali, con caratteristiche idonee ad un uso come deposito. Le pareti in cemento grezzo sono stabili e senza danni visibili. Il pavimento in graniglia di cemento è integro e funzionale per lo stoccaggio. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, è ben conservato. La porta d'ingresso in metallo zincato, con feritoie per la ventilazione, assicura sicurezza e un adeguato ricambio d'aria. Attualmente, il locale è adibito a ripostiglio, con un'illuminazione centrale sufficiente per le necessità.

PARTI COMUNI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

L'appartamento si articola su due livelli, situati al quarto e al quinto piano dell'edificio, con una suddivisione ben studiata per garantire funzionalità e comfort. Al quarto piano si trovano gli ambienti principali, con un ingresso che conduce direttamente a un soggiorno spazioso e luminoso, caratterizzato da grandi finestre che favoriscono l'ingresso della luce naturale. Gli infissi in PVC, completi di avvolgibili, assicurano isolamento termico e acustico. La cucina, di dimensioni contenute ma ben organizzata, è rivestita con mosaico ceramico e si affaccia su un balcone esterno pavimentato in gres porcellanato. La zona notte è ben separata dalla zona giorno e comprende camere climatizzate con impianti split. I bagni presentano rivestimenti in ceramica monocottura sia a pavimento che alle pareti, fino a un'altezza di due metri. Le pareti interne, tinteggiate con colori neutri e vernici lavabili, mantengono un aspetto pulito e ordinato. Salendo al quinto piano, tramite una scala interna in metallo verniciato nero, si accede a uno spazio più versatile, composto da una soffitta, un ripostiglio e un'area mansardata con soffitto spiovente. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica e illuminati da finestre a vasistas, che permettono una buona ventilazione e illuminazione naturale. Una grande terrazza, interamente pavimentata in gres porcellanato, circonda il piano e offre uno spazio esterno ampio, adatto a molteplici utilizzi. Sebbene le pareti esterne mostrino lievi segni di usura, la struttura generale si presenta in condizioni solide e ben mantenute. Sul quinto piano è presente anche un locale magazzino. Il livello è inoltre accessibile dalla scala condominiale, attraverso un ingresso indipendente, che ne amplia le possibilità di utilizzo.
L'impianto elettrico è ben distribuito, con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico garantisce una pressione uniforme, permettendo un utilizzo efficiente in cucina e nei bagni. Il riscaldamento è alimentato da una caldaia a condensazione con terminali in alluminio verniciato bianco, che assicurano un calore uniforme durante i mesi più freddi. I sistemi di climatizzazione split, presenti nei principali ambienti, completano il quadro offrendo un'ottima gestione della temperatura in ogni stagione.

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Il box auto, con dimensioni di 5,46 m di lunghezza e 3,75 m di larghezza, offre spazio sufficiente per ospitare comodamente un'auto di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, l'ambiente è dotato di una porta basculante in lamiera con una griglia superiore di circa 30-40 cm, che consente un'efficace ventilazione naturale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati, si presentano in buono stato, senza segni evidenti di degrado. Il soffitto, in cemento armato, appare solido e privo di lesioni o

imperfezioni significative. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra alcune tracce d'uso ma risulta funzionale e pratico. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente montato a soffitto, che assicura una visibilità adeguata e uniforme all'interno dell'ambiente. Nel complesso, il locale è ben conservato e rispetta gli standard funzionali necessari per essere utilizzato come autorimessa o deposito, come evidenziato anche dalle foto allegate.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il locale presenta una struttura essenzialmente funzionale, progettata per rispondere alle esigenze di un deposito o di uno spazio tecnico. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, conferiscono solidità e stabilità, offrendo al contempo un buon livello di isolamento strutturale. Il pavimento, in graniglia di cemento, è robusto, facile da curare e adatto a sostenere il peso dei materiali immagazzinati. Il soffitto, intonacato e ben conservato, ospita tubazioni a vista che appaiono ben posizionate e mantenute. Questa configurazione sottolinea l'utilizzo del locale come area tecnica o di servizio. La porta d'ingresso, in metallo zincato, si distingue per la sua robustezza e le feritoie che favoriscono una ventilazione naturale adeguata, oltre a garantire sicurezza grazie alla serratura funzionante. L'illuminazione, fornita da un punto luce centrale, sebbene essenziale, è sufficiente a soddisfare le necessità del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha accertato che il bene è occupato **** omissis ****. L'occupazione avviene in forza di:

- contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****. Il contratto non riporta la data di sottoscrizione e né di validità; inoltre, dagli approfondimenti condotti, non risulta alcuna registrazione né trascrizione;
- contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra l'occupante e **** omissis ****, per il periodo 01/11/2019-31/10/2020, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 4569 serie 3 il 31/10/2019, per il periodo 01/11/2020 - 31/10/2021, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 6860 serie 3 il 24/12/2020, per il periodo 01/11/2021 - 31/10/2023 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma al n. 30 serie 3 il 05/01/2022.

Sul punto giova precisare quanto segue:

- la **** omissis **** a seguito di istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'08/04/2024) per la concessione del diritto di superficie ... per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 2036 del 03/10/2000, per la costruzione di alloggi in "locazione", veniva individuata quale soggetto idoneo all'assegnazione di tale diritto su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", comparto B/p, per la realizzazione di complessivi 4.761 mc progettati:
- che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento edilizio oggetto in argomento devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni vigenti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;

- che il contratto di comodato d'uso riferisce all'autodichiarazione dell'occupante del possesso dei requisiti;
- che i requisiti soggettivi sono previsti dagli art. 5 del disciplinare allegato alla Convenzione;
- che il contratto di comodato d'uso all'art. 4 riferisce del ritardo dei lavori di costruzione del fabbricato, prolungati dalla mancata realizzazione da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione mentre, all'art. 6, dell'ultimazione dei lavori, richiesta dalla **** omissis **** con prot. CP/2018/82847;
- che la convenzione non riferisce di possibilità di locazione diverse da quelle del canone concordato;
- che la convenzione all'art. 6 sancisce il divieto per il concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie e della richiesta del certificato di agibilità (con allegato il certificato di collaudo .... e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al progetto approvato ...): allo stato dagli accertamenti condotti non risulta richiesto né rilasciato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

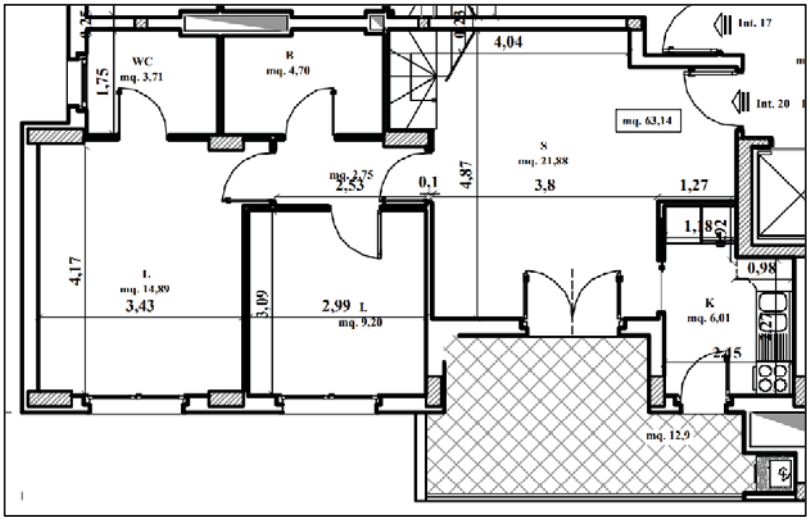
BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

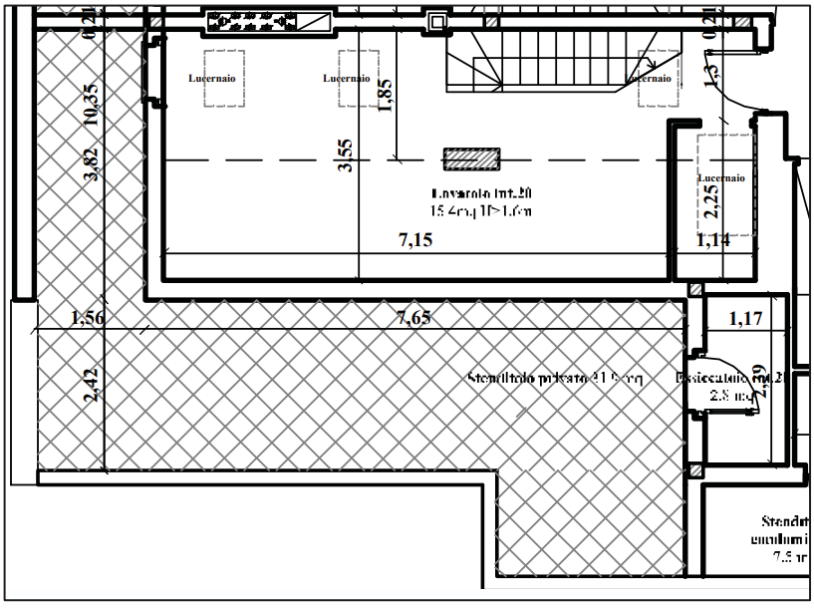
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

A seguito delle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, è stata attestata la conformità urbanistica in base all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alla normativa prevista dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). È stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto stabilito nel titolo edilizio, garantendo così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



Piano quarto



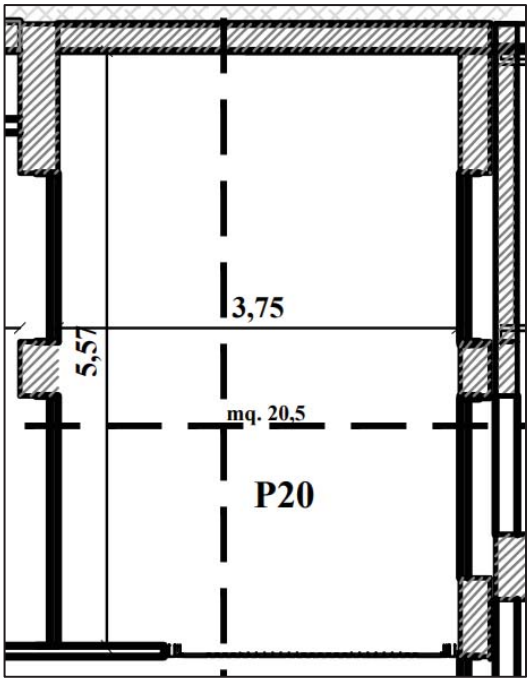
Piano quinto (sottotetto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

In relazione alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione e trattate in dettaglio nel bene n.1, è stata confermata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, individuato come D.I.A., risulta conforme alle prescrizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), ed è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde integralmente alle previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.



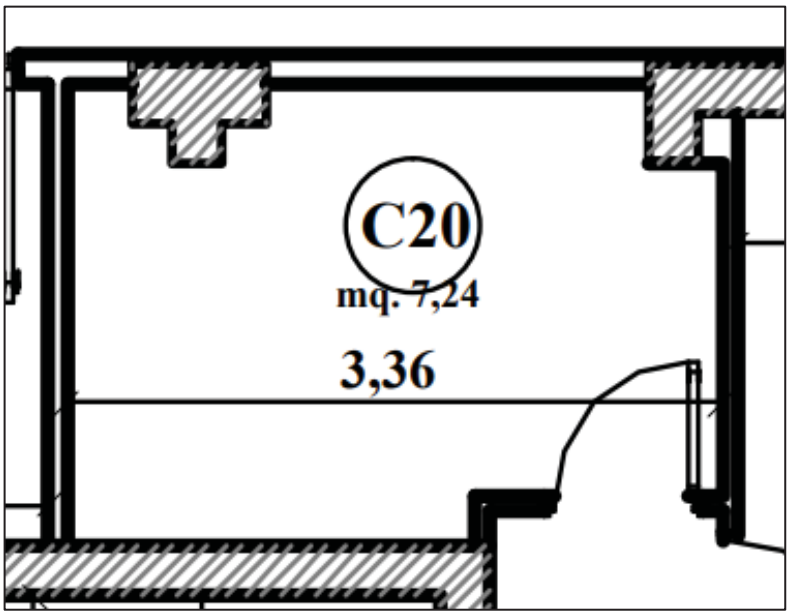
Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Fermo restando quanto indicato in merito alla legittimità del fabbricato, di cui si rimanda al bene n. 1, le verifiche sulla conformità sono state effettuate in relazione all'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'intero complesso, ovvero la D.I.A. ai sensi degli articoli 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. In seguito all'accesso, è stata riscontrata una perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto previsto nel suddetto titolo, confermando così la regolarità edilizia del cespite staggito.



Piano S1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO 4-5

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 61,69 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 62,98 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella C: 81,84 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);
- Tabella D: 18,67 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 40 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 20, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 1,36 mm (proprietà globale);
- Tabella D: 46,88 mm (illuminazione e manutenzione e ricostruzione della rampa e dello spazio di manovra al piano interrato).

BENE N° 59 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, INTERNO 19, PIANO S1

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Guido Gilardoni Rep 55156 del 16/05/2022, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A: 0,47 mm (proprietà globale);
- Tabella B: 0,48 mm (manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano);

- Tabella C: 0,24 mm (illuminazione e pulizia del corpo scala, dell'ascensore e delle pareti che ne costituiscono il vano).

Lo scrivente ha accertato presso l'amministrazione condominiale che non vi sono posizioni debitorie.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8
- **Bene N° 63** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684
- **Bene N° 64** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686
- **Bene N° 65** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdt fg 752 part 2787
- **Bene N° 66** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censita al cdt fg 752 part 2788

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Si rimanda al lotto n. 1.

Si precisa che l'ispezione ipotecaria sulla particella riporta, oltre le formalità pregiudizievoli di cui al bene n.1, anche le seguenti:

- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 20541 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72242/28503 del 11/02/2009 - atto tra vivi - convenzione edilizia;
- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10629 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72241/28502 del 11/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione del 23/02/2009 - Registro Particolare 12003 Registro Generale 22351 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72269/28522 del 16/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

TITOLARITÀ

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

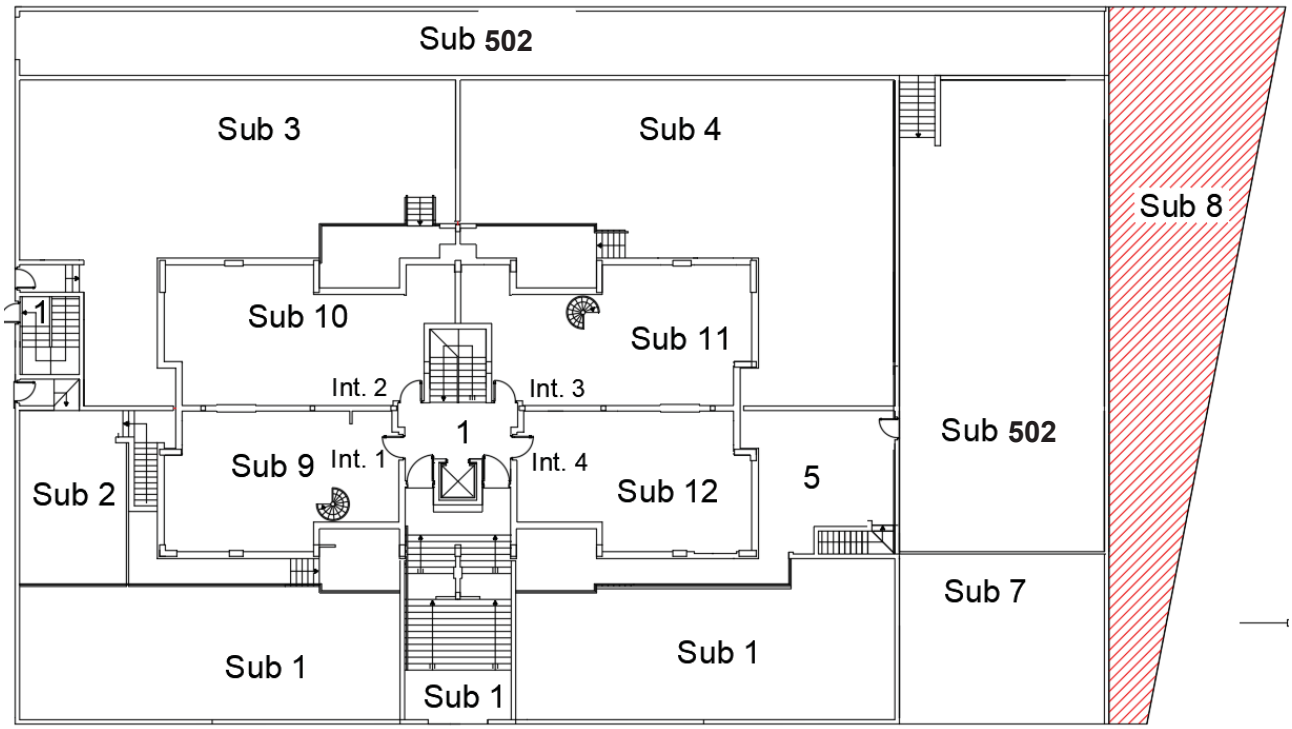
BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

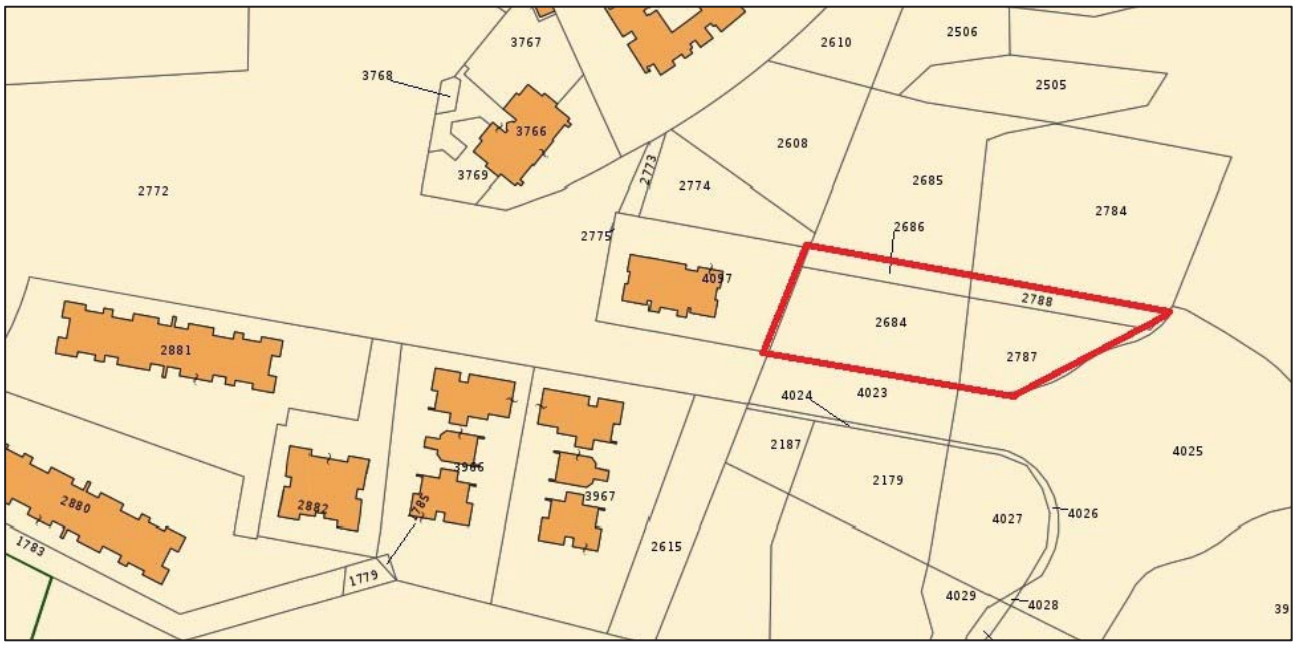
Si rimanda al lotto n. 1.

CONFINI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8



Il cespite staggito confina bene comune non censibile (appartenente al fabbricato) censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 502, bene comune non censibile (appartenente al fabbricato), censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7, particelle identificate al cdt al fg 752 part. 2774, part 2684 e 2686.



BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Il cespite staggito confina sede stradale, identificata al cdt al fg 752 part 4023, ed altre particelle ricomprese nella convenzione, 4097, 2686, 2787, 2788.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

Il cespite staggito confina particella ricomprese nella convenzione, 4097, 2684, 2787 e 2788 e part. 2685 di proprietà del Comune di Roma.

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

Il cespite staggito confina con sede stradale, identificata dalla particella 4025 e con altre particelle ricomprese nella convenzione, 2684 e 2788.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Il cespite staggito confina con altre particelle ricomprese nella convenzione, 2787 e 2686 oltre particella 2784 di proprietà del Comune di Roma.

CONSISTENZA

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	146,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	0,00 m	Stradale
			Totale superficie convenzionale:	146,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	146,00 mq		

Attraverso l'impiego di un rilievo aereo, è stato possibile acquisire immagini ad alta risoluzione dei beni in questione, permettendo una visione complessiva della sua estensione, altrimenti difficilmente rilevabile a causa dell'inaccessibilità diretta e della copertura di vegetazione incolta. Utilizzando le immagini ottenute, si è proceduto alla georeferenziazione degli estremi dell'area, identificando con precisione i punti cardinali del perimetro. Tale processo, integrato con software di elaborazione cartografica, ha consentito di misurare accuratamente la superficie complessiva dell'area, determinata in **146** m^2. Questo approccio ha garantito una rappresentazione fedele delle dimensioni geometriche reali, eliminando eventuali incertezze legate alla morfologia del terreno o a limitazioni nell'accesso fisico al sito.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno di qualità prato classe 3	1300,00 mq	1300,00 mq	1	1300,00 mq	0,00 m	Stradale
			Totale superficie convenzionale:	1300,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	**1300,00 mq**	

Attraverso l'impiego di un rilievo aereo, è stato possibile acquisire immagini ad alta risoluzione dell'area urbana in questione, permettendo una visione complessiva della sua estensione, altrimenti difficilmente rilevabile a causa dell'inaccessibilità diretta e della copertura di vegetazione incolta. Utilizzando le immagini ottenute, si è proceduto alla georeferenziazione degli estremi dell'area, identificando con precisione i punti cardinali del perimetro. Tale processo, integrato con software di elaborazione cartografica, ha consentito di misurare accuratamente la superficie complessiva dell'area, determinata in **1300** m^2. Questo approccio ha garantito una rappresentazione fedele delle dimensioni geometriche reali, eliminando eventuali incertezze legate alla morfologia del terreno o a limitazioni nell'accesso fisico al sito.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno di qualità prato classe 3	260,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	0,00 m	Stradale
			Totale superficie convenzionale:	**260,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**260,00 mq**		

Attraverso l'impiego di un rilievo aereo, è stato possibile acquisire immagini ad alta risoluzione dell'area urbana in questione, permettendo una visione complessiva della sua estensione, altrimenti difficilmente

rilevabile a causa dell'inaccessibilità diretta e della copertura di vegetazione incolta. Utilizzando le immagini ottenute, si è proceduto alla georeferenziazione degli estremi dell'area, identificando con precisione i punti cardinali del perimetro. Tale processo, integrato con software di elaborazione cartografica, ha consentito di misurare accuratamente la superficie complessiva dell'area, determinata in **260** m^2. Questo approccio ha garantito una rappresentazione fedele delle dimensioni geometriche reali, eliminando eventuali incertezze legate alla morfologia del terreno o a limitazioni nell'accesso fisico al sito.

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno di qualità seminativo classe 3	876,00 mq	876,00 mq	1	876,00 mq	0,00 m	Stradale
			Totale superficie convenzionale:	**876,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**876,00 mq**		

Attraverso l'impiego di un rilievo aereo, è stato possibile acquisire immagini ad alta risoluzione dell'area urbana in questione, permettendo una visione complessiva della sua estensione, altrimenti difficilmente rilevabile a causa dell'inaccessibilità diretta e della copertura di vegetazione incolta. Utilizzando le immagini ottenute, si è proceduto alla georeferenziazione degli estremi dell'area, identificando con precisione i punti cardinali del perimetro. Tale processo, integrato con software di elaborazione cartografica, ha consentito di misurare accuratamente la superficie complessiva dell'area, determinata in **876** m^2. Questo approccio ha garantito una rappresentazione fedele delle dimensioni geometriche reali, eliminando eventuali incertezze legate alla morfologia del terreno o a limitazioni nell'accesso fisico al sito.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno di qualità seminativo classe 3	285,00 mq	285,00 mq	1	285,00 mq	0,00 m	Stradale
			Totale superficie convenzionale:	**285,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**285,00 mq**		

Attraverso l'impiego di un rilievo aereo, è stato possibile acquisire immagini ad alta risoluzione dell'area urbana in questione, permettendo una visione complessiva della sua estensione, altrimenti difficilmente rilevabile a causa dell'inaccessibilità diretta e della copertura di vegetazione incolta. Utilizzando le immagini ottenute, si è proceduto alla georeferenziazione degli estremi dell'area, identificando con precisione i punti cardinali del perimetro. Tale processo, integrato con software di elaborazione cartografica, ha consentito di misurare accuratamente la superficie complessiva dell'area, determinata in **285** m^2. Questo approccio ha garantito una rappresentazione fedele delle dimensioni geometriche reali, eliminando eventuali incertezze legate alla morfologia del terreno o a limitazioni nell'accesso fisico al sito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 146 mq

Per la storia catastale che precede la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/02/2009**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2684 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1292 mq Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,00

Per l'intera storia catastale si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/02/2009**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2686 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 269 mq Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 0,42

Per l'intera storia catastale si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/02/2009**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 752, Part. 2787 Qualità seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 970 mq Reddito dominicale € 7,78 Reddito agrario € 3,76

Per l'intera storia catastale si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal **11/02/2009**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 752, Part. 2788 Qualità seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 201 mq Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,78

Per l'intera storia catastale si rimanda al lotto n. 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	8		F1		146 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
752	2684				Prato	3	1292 mq	4,09 €	2 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra una complessiva coerenza con le informazioni catastali al netto della superficie, che rilevata è pari a circa 1300 mq mentre in visura è riportata pari 1292 mq.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
752	2686				Prato	3	269 mq	0,85 €	0,42 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra una complessiva coerenza con le informazioni catastali al netto della superficie, che rilevata è pari a circa 260 mq mentre in visura è riportata pari 269 mq.

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
752	2787				Seminativo	3	970 mq	7,78 €	3,76 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra una complessiva coerenza con le informazioni catastali al netto della superficie, che rilevata è pari a circa 876 mq mentre in visura è riportata pari 970 mq.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
752	2788				Seminativo	3	201 mq	1,61 €	0,78 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra una complessiva coerenza con le informazioni catastali al netto della superficie, che rilevata è pari a circa 285 mq mentre in visura è riportata pari 201 mq.

PRECISAZIONI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Si rimanda al lotto n. 1.

PATTI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Si rimanda al lotto n. 1.

- L'area urbana fa parte della particella 4097, derivante dalla soppressione delle particelle 2776, 2777, 2778 e 2779. Su tale particella gravano gli obblighi derivanti dall'atto di obbligo edilizio stipulato dal notaio Pierpaolo Siniscalchi (rep. 72269 del 16/02/2009 **trascritto alla formalità n. 12003 del 23.02.2009**), che prevede un vincolo sul terreno, costituito dalle particelle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, e 2788, a servizio della costruzione progettata, secondo i termini della convenzione edilizia (notaio Pierpaolo Siniscalchi, reg. gen. 20541 del 19/02/2009). Il progetto prevede la realizzazione di una cubatura residenziale di 4.671 metri cubi (quattromilaseicentosettantuno), di cui 5.190 metri cubi virtuali ai fini del corrispettivo, e una cubatura non residenziale di 3.024 metri cubi. In particolare, la cubatura residenziale interessa interamente le particelle 2776, 2777, 2778 e 2779 (oggi 4097), mentre la cubatura non residenziale grava sulle particelle 2684, 2686, 2787, 2788 e su una parte residua della particella 2776 (oggi 4097), che non è oggetto di edificazione residenziale. Pertanto, attualmente, sugli immobili interessati permane l'obbligo derivante dall'atto di obbligo, la cui eventuale modifica richiederebbe un atto integrativo, da redigere in relazione agli effetti della convenzione edilizia sopra citata. In particolare, l'art. 1 del disciplinare allegato alla convenzione stabilisce espressamente il divieto di cessione a terzi del diritto di superficie sull'area, costituito con la suddetta convenzione. A tal proposito, si precisa che per "cessione del diritto di superficie" si intende qualsiasi trasferimento, a qualunque titolo, del diritto reale concesso dalla convenzione stipulata tra il Comune di Roma e il concessionario, che avvenga prima della dichiarazione di fine lavori risultante dal libretto di cantiere. In caso di violazione di tale divieto, il concessionario sarà considerato automaticamente decaduto, con la conseguente risoluzione immediata della convenzione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, senza diritto ad alcun indennizzo o compenso. Si ribadisce, a riguardo, che in ogni caso il trasferimento dei beni ricompresi nel lotto è condizionato all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che sulla richiesta all'uopo formulata dal custode, avrà facoltà di confermare o meno la possibilità di edificare secondo le previsioni iniziali dell'assegnazione o, in alternativa, denegare la propria autorizzazione o modificarne le condizioni e i contenuti specifici. Il Comune ha fornito il seguente riscontro:
  - si conferma *la possibilità, per Roma Capitale, di procedere, con apposita Deliberazione di Giunta capitolina, ad autorizzare, ai sensi dell'art.1 del disciplinare allegato "C" alla convenzione stipulata con Atto a rogito notaio Siniscalchi, Rep. n. 72242 dell'11.02.2009, la cessione del diritto di superficie in favore di terzi, che possiedano i requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovverosia che siano Società (imprese e/o cooperative) che operino in ambito edilizio, che siano iscritte al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che siano iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi. L'aggiudicatario, in qualità di cessionario del diritto di superficie, dovrà subentrare in tutti gli obblighi previsti nella convenzione stipulata dall'originario concessionario, con specifico riferimento anche alle obbligazioni di natura pecuniaria. Di tale subentro dovrà darsi atto sia nell'aggiudicazione, sia nel successivo atto di trasferimento che seguirà alla formale delibera di autorizzazione alla cessione che verrà adottata dalla giunta. Sebbene non sarà poi necessario procedere, da parte del cessionario, a stipulare un nuovo Atto convenzionale, intendendosi il precedente esteso, in tutte le sue parti e clausole, al soggetto subentrante, quest'ultimo dovrà risultare in possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici. Alla richiesta all'attualità non è stato dato riscontro dall'Amministrazione Comunale.*

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Si rimanda al lotto n.1.

- Sulle particelle 2684, 2686, 2787, 2788 sussistono gli obblighi derivanti dall'atto d'obbligo edilizio del notaio Pierpaolo Siniscalchi rep. 72269 del 16/02/2009 che prevede il vincolo del terreno, costituito dalle particelle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788, a servizio della costruzione progettata nei termini di cui alla convenzione edilizia notaio Pierpaolo Sniscalchi reg. gen. 20541 del 19/02/2009. In particolare, il progetto prevede la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi 4.671 (quattromilaseicentosettantuno) effettivi (pari a metri cubi virtuali 5.190 ai fini del corrispettivo) e metri cubi non residenziali 3.024. In particolare, secondo predetto progetto, la cubatura residenziale insiste per intero sulle particelle 2776, 2777, 2778, 2779 (oggi 4097), mentre la cubatura non residenziale sulle particelle 2684, 2686, 2787, 2788 e su parte residuale della particella 2776 (oggi 4097), non oggetto di edificazione residenziale. Si deduce pertanto che, all'attualità, sulla particella 2684, 2686, 2787 e 2788 sussistono gli obblighi derivanti dall'atto d'obbligo per la cui modifica sarebbe necessario un atto integrativo, da relazionare agli effetti della convenzione edilizia anzidetta. Più in particolare l'art. 1 del disciplinare allegato alla convenzione prevede espressamente il divieto di cessione a terzi del diritto di superficie sull'area che è stato costituito con la convenzione. A riguardo, si precisa che deve intendersi quale cessione del diritto di superficie qualsiasi trasferimento ed a qualunque titolo del diritto reale, concesso con l'atto di convenzione stipulata tra il Comune di Roma ed il concessionario, che intervenga prima della dichiarazione di fine lavori risultante dal libretto di cantiere. In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto con conseguente automatica risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della convenzione e senza diritto ad alcun indennizzo o compenso per il concessionario stesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Non sussistono parti comuni alle aree componenti il lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Si rimanda al lotto n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

L'area urbana presenta una superficie di 156 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. Al confine con il fabbricato, è installato un ponteggio, verosimilmente non rimosso dopo le lavorazioni di costruzione del manufatto. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Il terreno presenta una superficie di 1300 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La

configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

Il terreno presenta una superficie di 260 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo.

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

Il terreno presenta una superficie di 876 m^2 e una geometria irregolare, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Il terreno presenta una superficie di 285 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Il bene risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

I beni risultano liberi e nella disponibilità del debitore esecutato.

Si precisa che:
- le aree sono ricoperte da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo, eccezion fatta per ponteggio residuale delle lavorazioni al confine con il fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Si rimanda al lotto n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni
- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00

si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

Altre trascrizioni non pregiudizievoli e non cancellabili col Decreto di trasferimento:

- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 20541 - Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72242/28503 del 11/02/2009 - atto tra vivi - convenzione edilizia;
- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10629 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72241/28502 del 11/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione del 23/02/2009 - Registro Particolare 12003 Registro Generale 22351 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72269/28522 del 16/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

Altre trascrizioni non pregiudizievoli e non cancellabili col Decreto di trasferimento:

- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 20541 - Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72242/28503 del 11/02/2009 - atto tra vivi - convenzione edilizia;

- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10629 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72241/28502 del 11/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione del 23/02/2009 - Registro Particolare 12003 Registro Generale 22351 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72269/28522 del 16/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

Altre trascrizioni non pregiudizievoli e non cancellabili col Decreto di trasferimento:
- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 20541 - Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72242/28503 del 11/02/2009 - atto tra vivi - convenzione edilizia;
- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10629 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72241/28502 del 11/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione del 23/02/2009 - Registro Particolare 12003 Registro Generale 22351 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72269/28522 del 16/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00

si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

Altre trascrizioni non pregiudizievoli e non cancellabili col Decreto di trasferimento:

- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 20541 - Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72242/28503 del 11/02/2009 - atto tra vivi - convenzione edilizia;
- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10629 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72241/28502 del 11/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione del 23/02/2009 - Registro Particolare 12003 Registro Generale 22351 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72269/28522 del 16/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

Altre trascrizioni non pregiudizievoli e non cancellabili col Decreto di trasferimento:

- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 20541 - Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72242/28503 del 11/02/2009 - atto tra vivi - convenzione edilizia;
- Trascrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 10629 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72241/28502 del 11/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;

- Trascrizione del 23/02/2009 - Registro Particolare 12003 Registro Generale 22351 Pubblico ufficiale Siniscalchi Pierpaolo Repertorio 72269/28522 del 16/02/2009 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Su richiesta dello Scrivente, il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica per i beni in parola[10]:

Elaborati prescrittivi:
1. Sistemi e Regole:
   - Sistema insediativo, Città della trasformazione: ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifio trattasi del piano Piano di Zona B 50 "Monte Stallonara" approvato ai senti della D.G.R.L. n. 7387/87 e D.G.R.L. n. 890 del 16/11/2007 e della successiva variante ter modficiata con D.D. n. 739 del 06/05/2024 di "approvazione ai sensi dell'art. 1 bis, lettera "i", Legge Regionale 36/87 e s.m.i., delle modifiche alla variante ter del Piano di Zona B50 Monte Stallonara", con destinazione: Lotto edificabile Misto "B";
2. Rete ecologica:
   - Interessato dal reticolo idrografico secondario;

Elaborati gestionali:
3. G1. Carta della qualità:
   - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
4. G8. Standard Urbanistici
   - Nessuna indicazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

[10] La classificazione si estende al bene n. 42 trattandosi di fatto di area inedificata esclusa dal fabbricato, ed in continuità con gli altri beni.

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Trattandosi di aree inedificate le analisi che seguono si riferiscono alle caratteristiche dell'area rispetto ai vincoli vigenti, derivanti dagli atti d'obbligo edilizio, dalla convenzione edilizia, e relativi allegati, e dagli strumenti urbanistici. I titoli edilizi sono:

- Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004;
- Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004;
- D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015;
- D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016.

In particolare:

- la DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova unità immobiliare n. 21, che si sarebbe dovuta realizzare in parte sul bene 42 e su quota parte delle particelle ad essa confinanti 2684 e 2686;
- con richiesta di scissione del permesso di costruire del 30/10/2017 prot. QI/2017/182196 e del 04/06/2018 prot. QI/2018/95226, il debitore esecutato avanzava istanza di scissione delle cubature residenziali, di prossima ultimazione, da quelle non residenziali, le cui opere non erano ancora avviate;
- a riguardo si precisa che l'edificazione dell'unità 21 di cui alla DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 sarebbe dovuta avvenire su parte delle superfici non residenziali: ne consegue che non essendo state realizzate le superfici non residenziali non è stata realizzata l'unità n. 21;
- in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente, il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p, acclarando di fatto la mancata realizzazione dell'unità immobiliare n. 21.

A seguito del rilascio del permesso di costruire, i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle previsioni progettuali e, al termine dell'intervento, è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Questo atto ha sancito formalmente la chiusura del procedimento edilizio e certificato l'ultimazione delle opere, con la conseguenza che il titolo abilitativo originario ha esaurito i suoi effetti giuridici. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire ha una durata determinata e, una volta completati i lavori nei termini stabiliti, non è più possibile eseguire ulteriori interventi senza un nuovo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa ha confermato questo principio, ribadendo che la comunicazione di fine lavori produce effetti definitivi, impedendo la prosecuzione di ulteriori opere sulla base del permesso originario. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2852/2021, ha chiarito che una volta dichiarata la fine lavori, il titolo edilizio non può essere riattivato per completare interventi non ultimati o apportare modifiche. Analogamente, la Cassazione (sentenza n. 15036/2010) ha sottolineato che qualsiasi ulteriore lavorazione non prevista o non terminata deve essere autorizzata con un nuovo provvedimento. Pertanto, non essendo più efficace il titolo edilizio precedente, per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare una nuova richiesta di permesso di costruire. Questo dovrà essere conforme alla normativa vigente, in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, che regolano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive ammesse. In conclusione, avendo presentato la comunicazione di fine lavori, non è possibile riprendere gli interventi con il vecchio permesso. Per eseguire ulteriori opere sarà necessario un nuovo titolo edilizio, che dovrà essere richiesto nel rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni regolamentari in vigore.

Si ribadisce, a riguardo, che in ogni caso il trasferimento dei beni ricompresi nel lotto è condizionato all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che sulla richiesta all'uopo formulata dal custode, avrà facoltà di confermare o meno la possibilità di edificare secondo le

previsioni iniziali dell'assegnazione o, in alternativa, denegare la propria autorizzazione o modificarne le condizioni e i contenuti specifici.

Il Comune ha fornito il seguente riscontro:

- si conferma *la possibilità, per Roma Capitale, di procedere, con apposita Deliberazione di Giunta capitolina, ad autorizzare, ai sensi dell'art.1 del disciplinare allegato "C" alla convenzione stipulata con Atto a rogito notaio Siniscalchi, Rep. n. 72242 dell'11.02.2009, la cessione del diritto di superficie in favore di terzi, che possiedano i requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovverosia che siano Società (imprese e/o cooperative) che operino in ambito edilizio, che siano iscritte al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che siano iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi. L'aggiudicatario, in qualità di cessionario del diritto di superficie, dovrà subentrare in tutti gli obblighi previsti nella convenzione stipulata dall'originario concessionario, con specifico riferimento anche alle obbligazioni di natura pecuniaria. Di tale subentro dovrà darsi atto sia nell'aggiudicazione, sia nel successivo atto di trasferimento che seguirà alla formale delibera di autorizzazione alla cessione che verrà adottata dalla giunta. Sebbene non sarà poi necessario procedere, da parte del cessionario, a stipulare un nuovo Atto convenzionale, intendendosi il precedente esteso, in tutte le sue parti e clausole, al soggetto subentrante, quest'ultimo dovrà risultare in possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici. Alla richiesta all'attualità non è stato dato riscontro dall'Amministrazione Comunale.*

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 42 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 8

BENE N° 63 – TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2684

BENE N° 64 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2686

BENE N° 65 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2787

BENE N° 66 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU SNC, CENSITO AL CDT FG 752 PART 2788

Non si rilevano parti in comune con altri cespiti, non essendo i cespiti ricompresi nei beni di cui al regolamento di condominio.

BENI COMUNI - NON LOTTIZZATI

I beni di seguito indicati risultano assoggettati a pignoramento ma non vengono posti in vendita in lotto/lotti appositamente creati siccome trattasi di beni comuni e la proprietà superficiaria sui predetti beni si trasferisce automaticamente e pro quota in capo agli acquirenti delle porzioni di proprietà superficiaria esclusiva che compongono il fabbricato:

- **Bene N° 41** - Bene comune non censibile (**lastrico solare**) ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano T, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 502;
- **Bene N° 44** - Bene comune non censibile (**locale tecnico**) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano s1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 501;
- **Bene N° 61** - Bene comune non censibile (**vani scale ed ascensore ed altre porzioni comuni**) ubicato Roma (RM) - Via Decimomannu n. 59, piano S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 1;
- **Bene N° 62** - Bene comune non censibile (**rampa garage e area di manovra**) ubicato (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, piano S1, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al lotto n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al lotto n.1.

CONFINI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

Confina con area urbana, censita al cdf al fg 752 part. 4097 sub 8, bene appartenente al fabbricato (rampa), censita al cdf al fg 752 part. 4097 sub 7, aree esterne identificate al cdt al fg 752 part. 2773, 2774 e 2775.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Il cespite staggito confina bene appartenente al fabbricato (intercapedine), censito al cdf al fg 752 part. 4097 sub 1, e distacco esterno.

BENE N° 61 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

Il cespite staggito è distribuito su diversi livelli del fabbricato e confina:

- piano interrato:
  intercapedine perimetrale lato strada: distacco esterno, sub 9, sub 57, sub 58, sub 12;
  corridoio condominiale: sub 51, sub 52, sub 53, sub 54, sub 55, sub 9, sub 56, sub 57, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62, sub 63, sub 64, sub 65;
  vano scala: sub 55, sub 59, sub 66;
  scala di emergenza: distacco esterno, sub 7 e sub 30
- piano terra:
  pianerottolo di riposo: sub 9, sub 10, sub 11, sub 12;
  vano scala: sub 9, sub 10, sub 11, sub 12;
- piano primo:
  pianerottolo di riposo: sub 9, sub 10, sub 11, sub 12;
  vano scala/vano ascensore: sub 9, sub 10, sub 11, sub 12;
- piano secondo:
  pianerottolo di riposo: sub 13, sub 14, sub 15, sub 16;
  vano scala/vano ascensore: sub 13, sub 14, sub 15, sub 16;
- piano terzo:
  pianerottolo di riposo: sub 21, sub 22, sub 23, sub 24;
  vano scala/vano ascensore: sub 21, sub 22, sub 23, sub 24;
- piano quarto:
  pianerottolo di riposo: sub 25, sub 26, sub 27, sub 28;
  vano scala/vano ascensore: sub 25, sub 26, sub 27, sub 28;
- piano quinto:
  pianerottolo di riposo: sub 25, sub 26, sub 27, sub 28;
  vano scala/vano ascensore: sub 25, sub 26, sub 27, sub 28;
  spazio condominiale: sub 25, sub 26, sub 27, sub 28;
  balcone esterno: sub 27 e sub 28.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU NN. 59 - 61, PIANO S1, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Il cespite staggito confina con beni, che di seguito si dettagliano:

- sub 21, sub 47, sub 29, sub 31, sub 11, sub 65, sub 66, sub 1, sub 49, sub 30, sub 34, sub 34, sub 35, sub 36, sub 37, sub 38, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 48.

CONSISTENZA

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

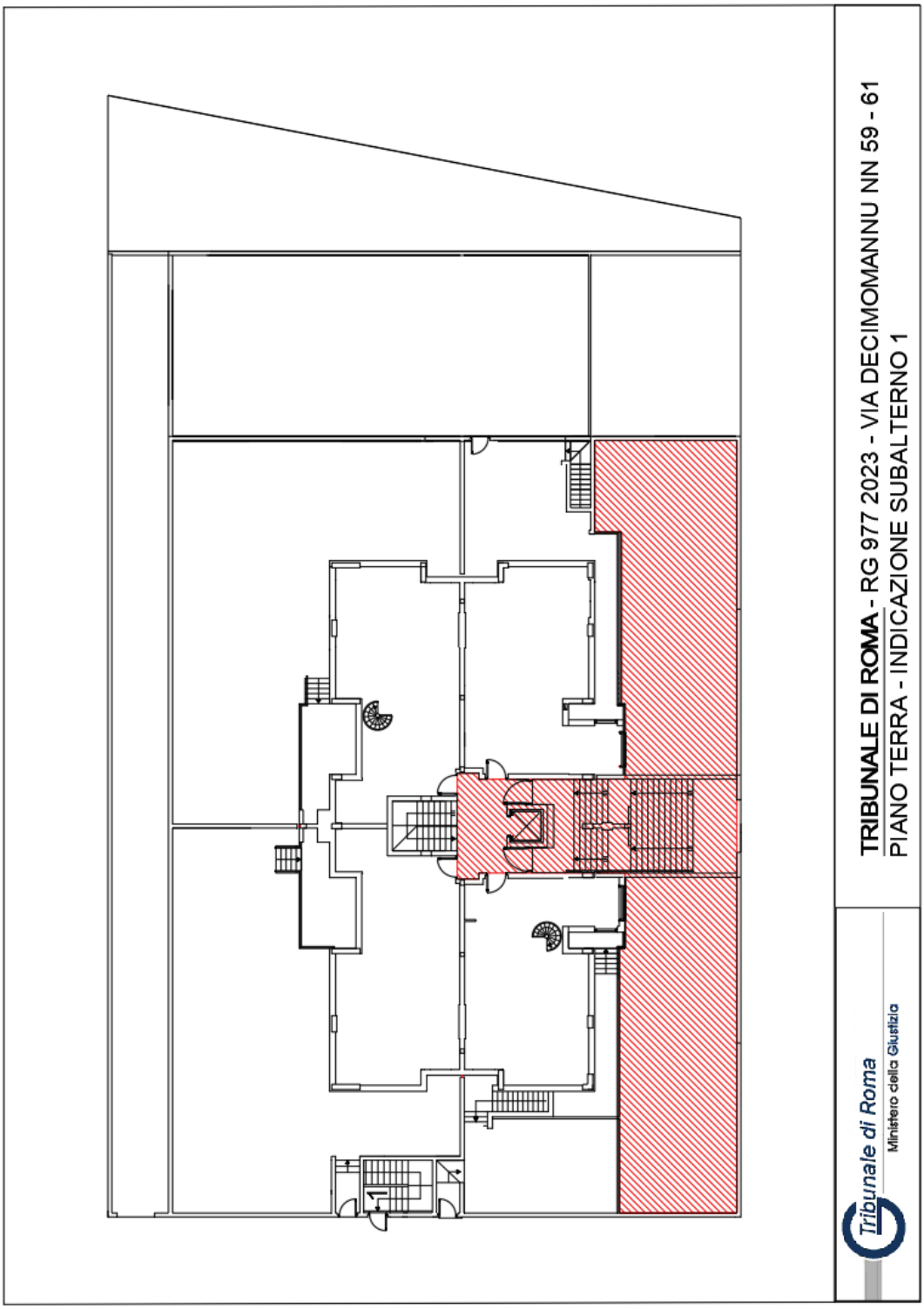
Attraverso l'impiego di un rilievo aereo, è stato possibile acquisire immagini ad alta risoluzione dell'area urbana in questione, permettendo una visione complessiva della sua estensione, altrimenti difficilmente rilevabile a causa dell'inaccessibilità diretta e della copertura di vegetazione incolta. Utilizzando le immagini ottenute, si è proceduto alla georeferenziazione degli estremi dell'area, identificando con precisione i punti cardinali del perimetro. Tale processo, integrato con software di elaborazione cartografica, ha consentito di misurare accuratamente la superficie complessiva dell'area, determinata in **325** m^2. Questo approccio ha garantito una rappresentazione fedele delle dimensioni geometriche reali, eliminando eventuali incertezze legate alla morfologia del terreno o a limitazioni nell'accesso fisico al sito. Ad ogni modo, essendo destinati all'uso collettivo e privi di autonoma rendita catastale, questi spazi sono registrati come Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.), senza attribuzione di consistenza catastale ma identificati negli atti catastali per la loro funzione di servizio rispetto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

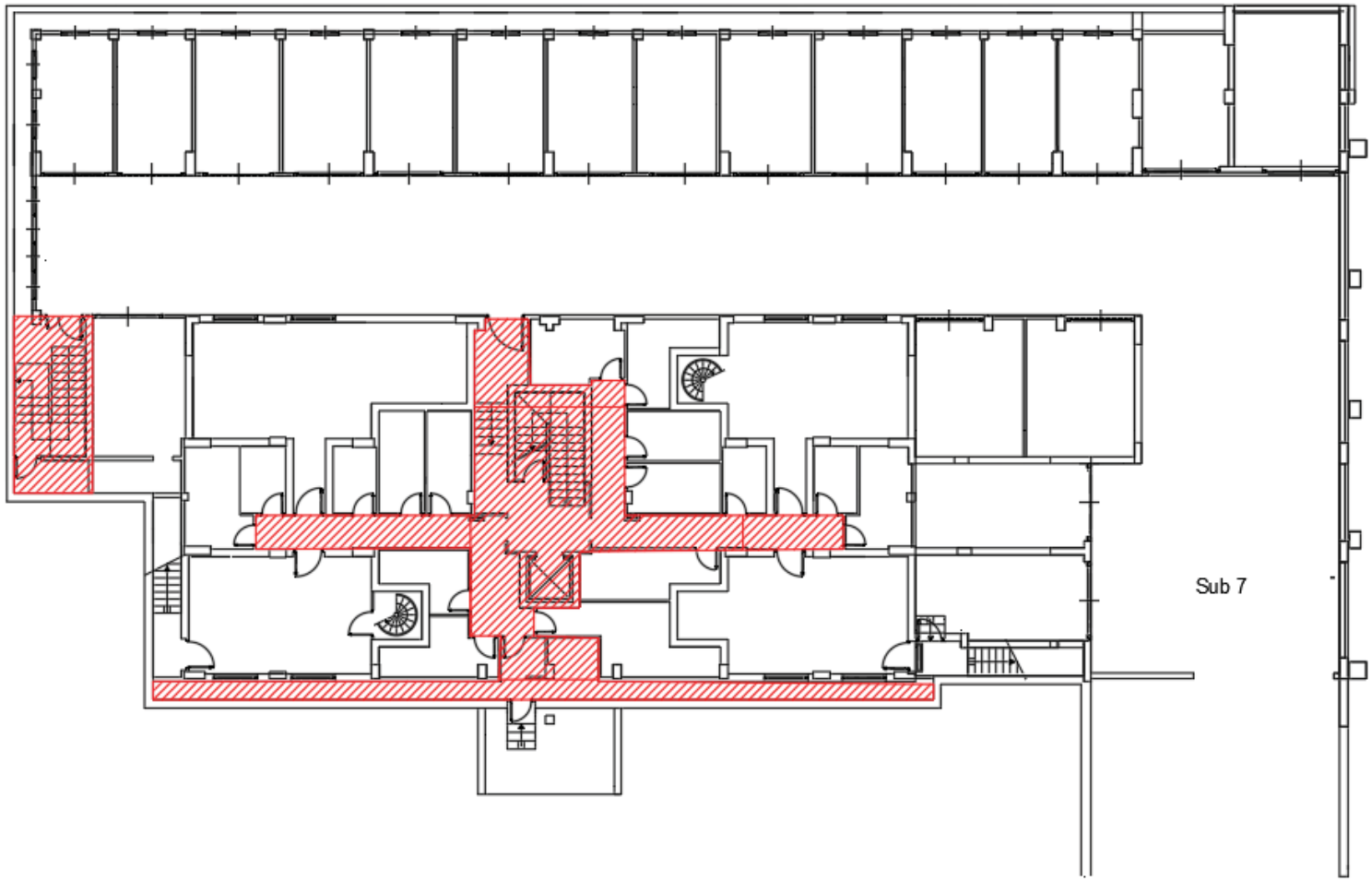
BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo destinati all'uso collettivo e privi di autonoma rendita catastale, questi spazi sono registrati come Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.), senza attribuzione di consistenza catastale ma identificati negli atti catastali per la loro funzione di servizio rispetto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

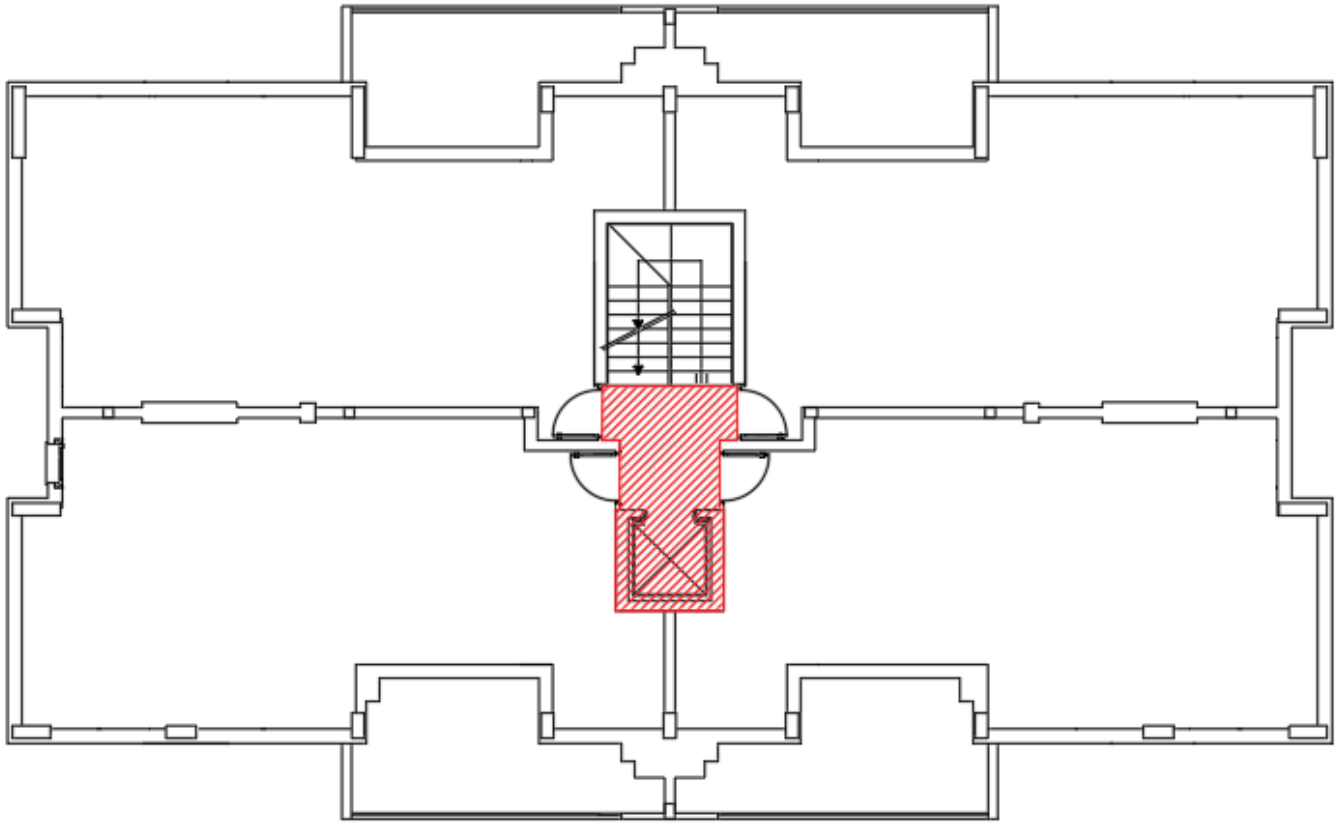
BENE N° 61 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1





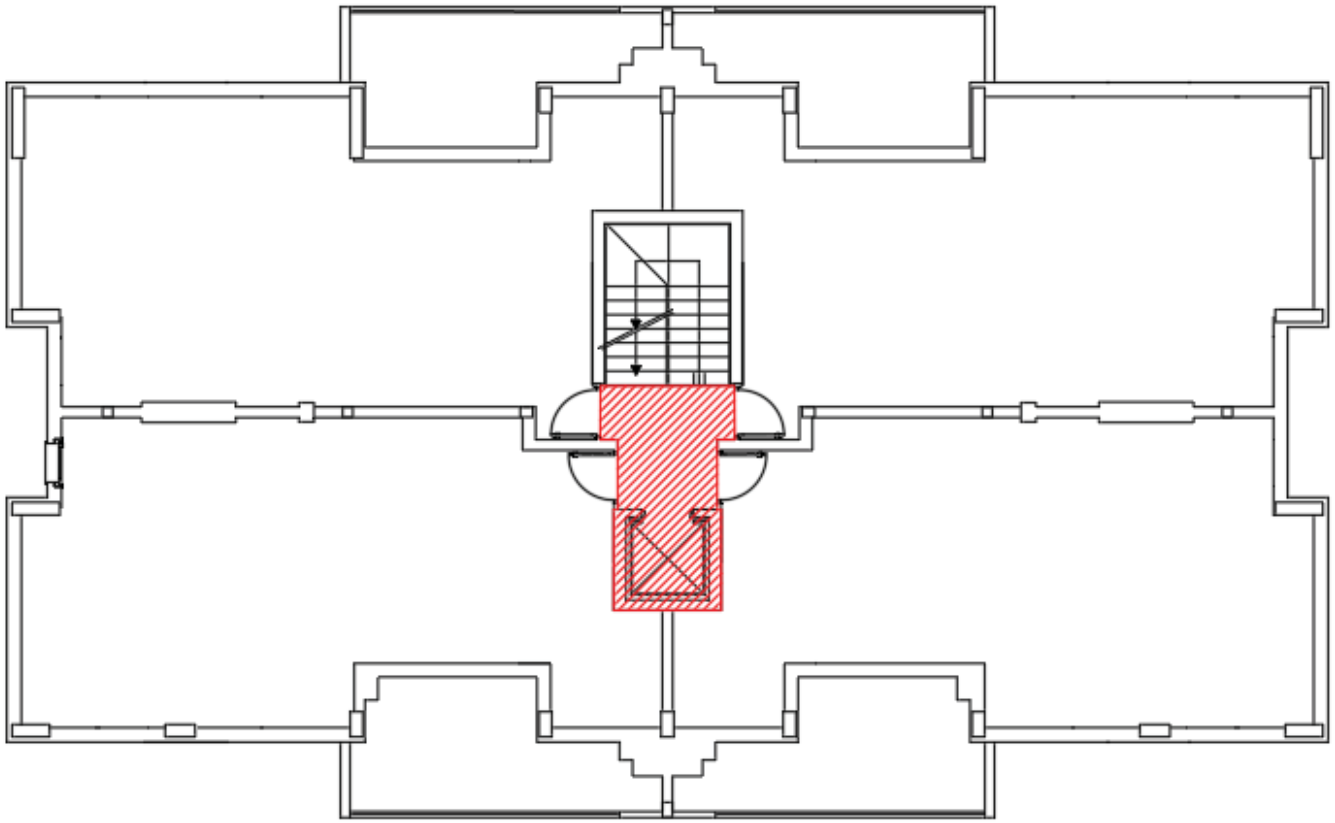
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO S1 - INDICAZIONE SUBALTERNO 1



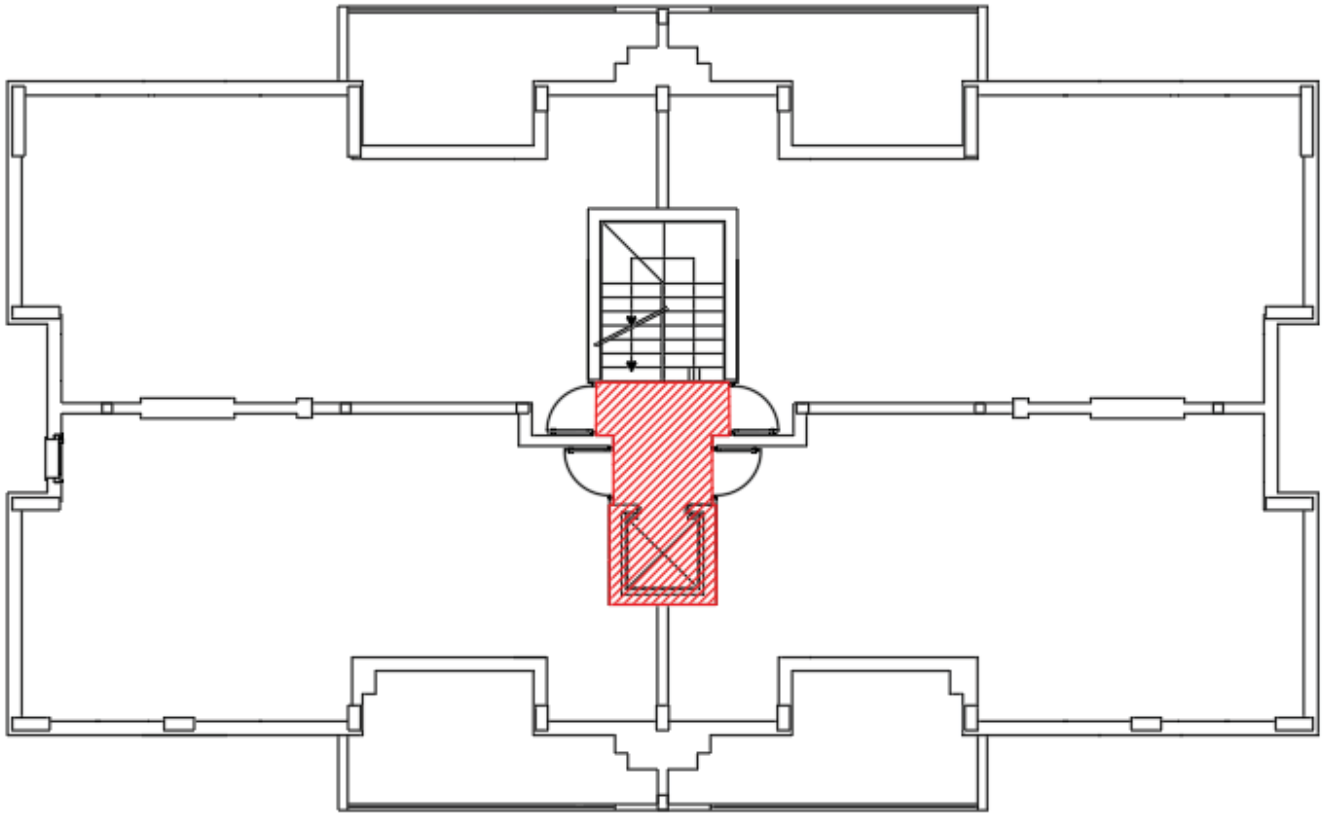
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO PRIMO - INDICAZIONE SUBALTERNO 1



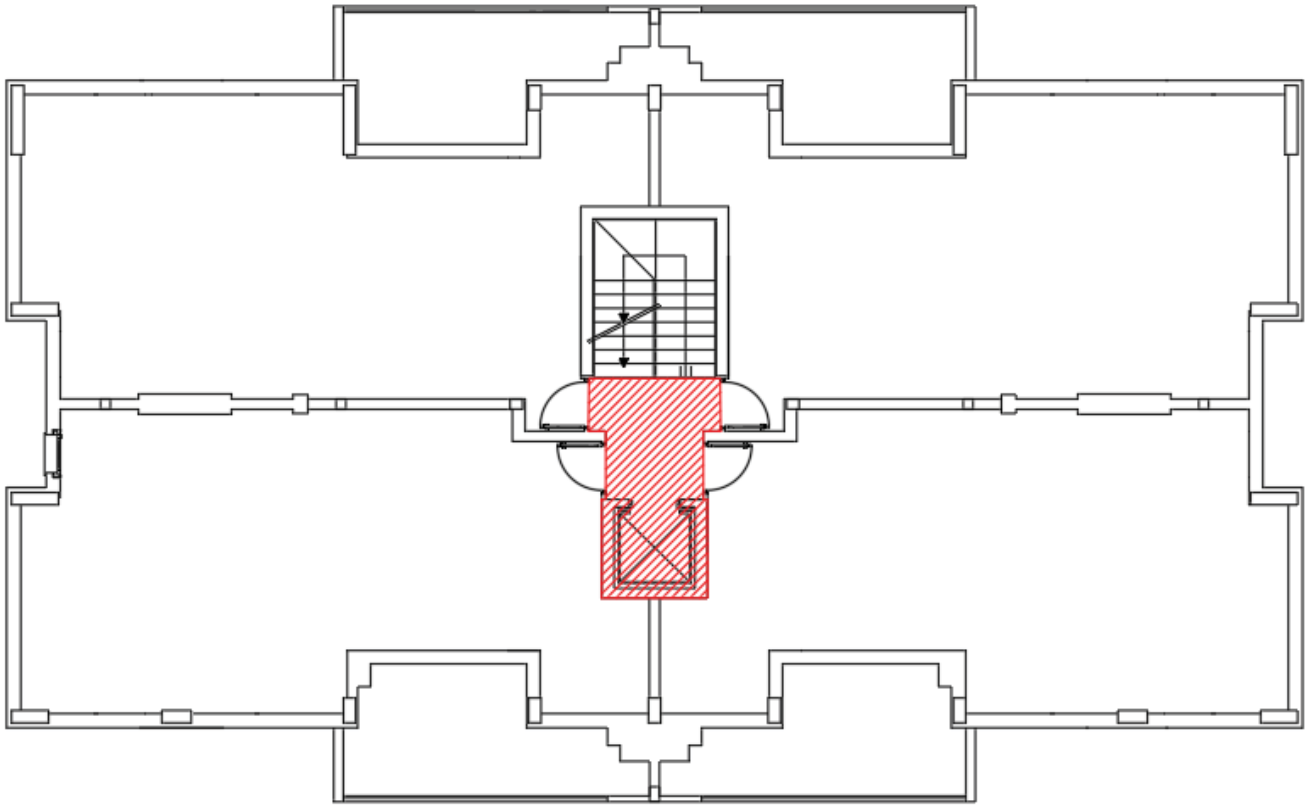
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO SECONDO - INDICAZIONE SUBALTERNO 1



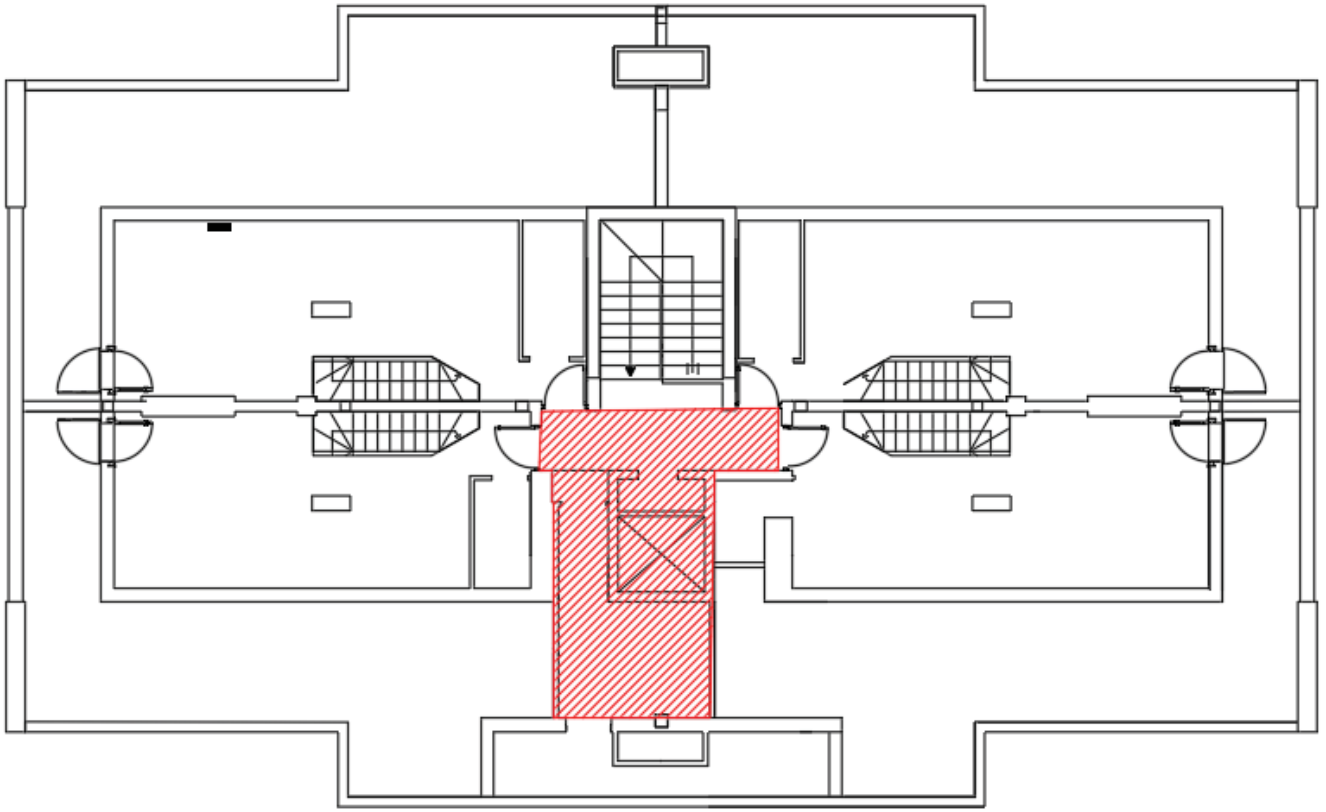
Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO TERZO - INDICAZIONE SUBALTERNO 1



Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO QUARTO - INDICAZIONE SUBALTERNO 1

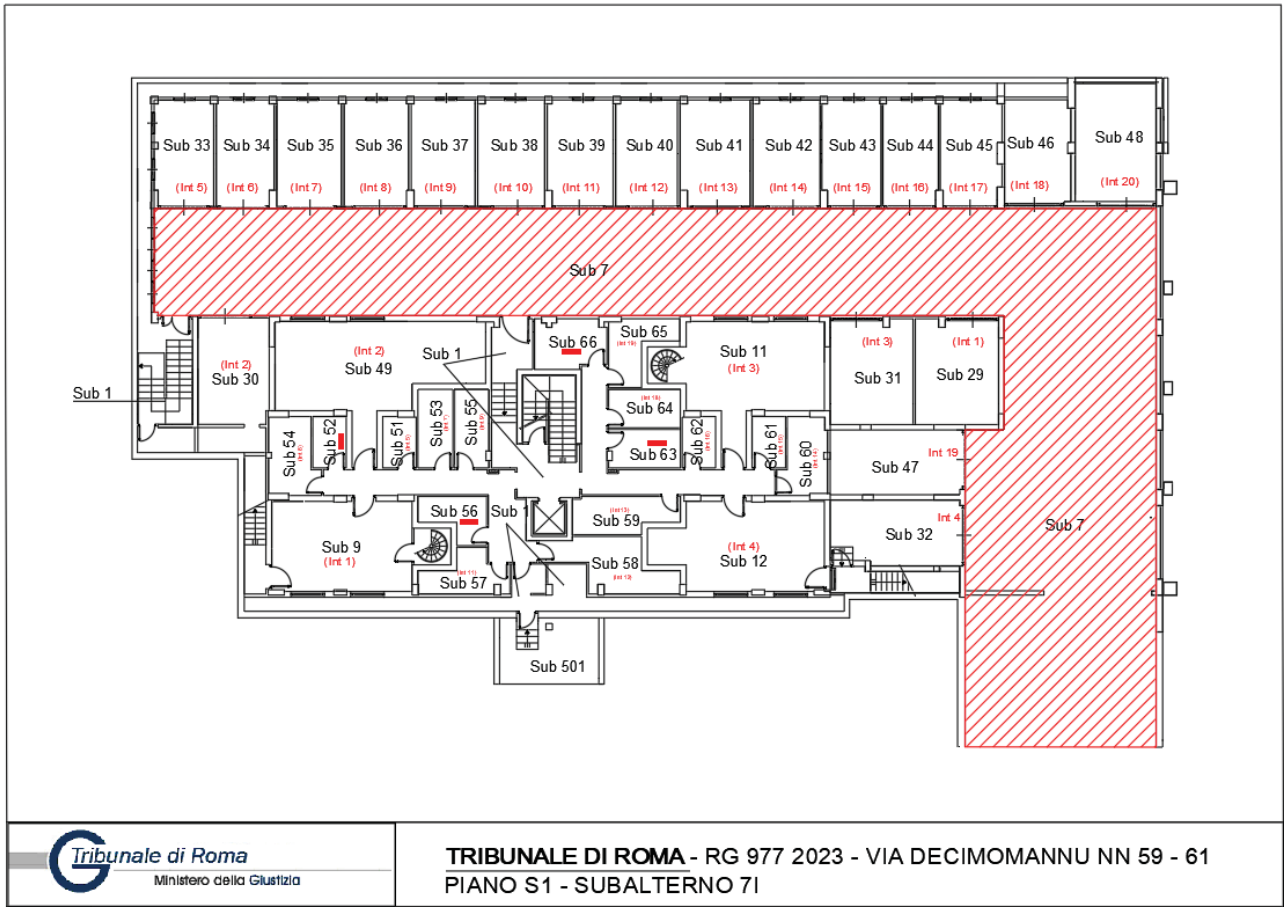


Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 977 2023 - VIA DECIMOMANNU NN 59 - 61
PIANO QUINTO - INDICAZIONE SUBALTERNO 1

Il cespite staggito identifica parte dei beni comuni non censibili presenti all'interno dell'edificio, che comprendono una serie di spazi condivisi tra i condomini, distribuiti su più livelli e funzionali all'accesso e all'utilizzo delle unità immobiliari private. Al piano interrato, rientrano in questa categoria l'intercapedine perimetrale lato strada, il corridoio condominiale e il vano scala, elementi essenziali per la circolazione e la protezione dell'edificio, oltre le scale di emergenze. Al piano terra, si trovano il pianerottolo di riposo, il vano scala, la rampa di accesso al fabbricato, le aree giardinate esterne fronte strada e il locale contatori idrici, tutte parti comuni che servono alla fruizione e alla gestione degli spazi condominiali. Salendo ai piani superiori, dal primo al quarto piano, i beni comuni includono i pianerottoli di riposo, i vani scala e il vano ascensore, garantendo così il collegamento verticale tra le varie unità abitative. Infine, al piano quinto (sottotetto), oltre al pianerottolo di riposo e al vano scala, è presente uno spazio comune e un balcone esterno, anch'essi a servizio dell'intero edificio. Essendo destinati all'uso collettivo e privi di autonoma rendita catastale, questi spazi sono registrati come Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.), senza attribuzione di consistenza catastale ma identificati negli atti catastali per la loro funzione di servizio rispetto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7



Il cespite staggito identifica la rampa di accesso all'autorimessa e lo spazio di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al 05/03/2025	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto **F**abbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 6

		Categoria F5, Cons. 318 mq Piano T
dal 05/03/2025 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 502 Piano T

Per gli approfondimenti relativi al periodo precedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2018 al 05/03/2025	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,90 Piano S1
dal 05/03/2025 al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; ROMA CAPITALE, per diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 501 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo precedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al lotto n.1.

BENE N° 61 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITA AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 1 Piano T

Per gli approfondimenti relativi al periodo precedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al lotto n. 1.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/2018** al **29/01/2025**	**** omissis ****, per proprietà superficiaria per 1/1; **** omissis ****, per diritto del concedente per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 4097, Sub. 7 Piano S1

Per gli approfondimenti relativi al periodo precedente la prima iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati, si rimanda al lotto n. 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	502							T	

Nel corso delle verifiche di competenza, lo Scrivente ha rilevato che il bene identificato come n. 41, registrato al catasto dei fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 4097, sub 6, nella categoria F/5 (lastrico solare) costituisce parte comune del fabbricato, ma non è identificato come tale. Stante l'opportunità per la procedura che tale bene assuma la naturale connotazione di parte comune, al fine di poter essere trasferito in quota parte, lo Scrivente ha provveduto alla relativa variazione catastale, attraverso la soppressione del sub. 6 (bene n. 41), ridenominato sub 502. La variazione è intervenuta con pratica n. RM0157902 in atti dal 05/03/2025 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.897128.04/03/2025.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	501							S1	

Nel corso delle verifiche di competenza, lo Scrivente ha rilevato che il bene identificato come n. 44, registrato al catasto dei fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 4097, sub 50, nella categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), costituisce parte comune del fabbricato, ma non è identificato come tale. Stante l'opportunità per la procedura che tale bene assuma la naturale connotazione di parte comune, al fine di poter essere trasferito in quota parte, lo Scrivente ha provveduto alla relativa variazione catastale, attraverso la soppressione del sub. 50 (bene n. 44), ridenominato sub 501. La variazione è intervenuta con pratica n. RM0157902 in atti dal 05/03/2025 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.897128.04/03/2025.

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	1							T	

Si precisa che:

- la visura catastale riporta il bene al piano terreno mentre trattasi di bene distribuito su più livelli del fabbricato: piano interrato, piano terra. piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	4097	7		T					S1	

PRECISAZIONI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al lotto n. 1.

PATTI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al lotto n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

L'immobile in questione si articola in due aree distinte, ognuna con caratteristiche e stato conservativo peculiari. La prima area, di forma rettangolare e caratterizzata da una pavimentazione in cemento grezzo, si sviluppa come un lungo corridoio esterno delimitato da un muretto in cemento da un lato e una parete intonacata sull'altro. L'area si presenta in uno stato conservativo modesto, con segni di deterioramento evidenti sulla pavimentazione, sporco accumulato e presenza di vegetazione in alcune parti. Verso la parte terminale si trova un vano tecnico sottostante, accessibile e caratterizzato da pareti in cemento armato e una copertura a pannelli prefabbricati. All'interno del vano si rilevano accumuli di materiali di risulta e detriti, segno di abbandono e assenza di manutenzione, sebbene la struttura portante appaia complessivamente integra. La seconda area, invece, è un ampio lastrico solare dotato di una pavimentazione regolare in piastrelle ceramiche e delimitato perimetralmente da muretti in cemento sormontati da recinzioni metalliche. Le recinzioni differiscono per tipologia: sul lato interno verso l'edificio si trova una rete metallica bianca, più alta e robusta, mentre sul lato esterno è presente una recinzione verde più semplice. Lo stato conservativo di questa area risulta complessivamente buono, sebbene vi siano segni di usura sulla pavimentazione, macchie e ossidazione leggera sulle recinzioni metalliche. Lungo uno dei muretti sono installate le linee di alimentazione del gas a servizio del fabbricato. Nel complesso, mentre la seconda area si trova in condizioni accettabili con necessità di interventi minimi, la prima area richiede maggiore attenzione sia per quanto riguarda la rimozione dei detriti che per la verifica del vano tecnico e delle superfici circostanti.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Il locale si presenta in condizioni strutturali discrete, con superfici in calcestruzzo grezze ma integre. Il pavimento in piastrelle è in buono stato e privo di danni significativi. L'insieme è funzionale, anche se di finitura essenziale.

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

Il cespite è distribuito su più piani. Segue una descrizione dello stato conservativo per singolo piano ed ambiente:

- piano interrato:
  intercapedine perimetrale lato strada: l'intercapedine del piano interrato presenta pareti in muratura grezza e cemento armato in buono stato conservativo, compatibile con un fabbricato ultimato nel 2018. Non si rilevano evidenti segni di degrado strutturale, sebbene siano visibili tracce di umidità superficiale, tipiche di ambienti interrati. La pavimentazione in cemento risulta complanare e integra. Complessivamente, lo stato conservativo è coerente con l'età dell'edificio, salvo piccoli interventi di manutenzione ordinaria.
  corridoio condominiale: si presenta in buono stato conservativo, con pareti in muratura grezza e cemento armato che non mostrano segni evidenti di degrado o infiltrazioni significative. La pavimentazione in piastrelle industriali appare ben posata e complanare, priva di crepe o deterioramenti rilevanti. L'illuminazione è adeguata all'uso corrente, con plafoniere ben distribuite lungo il percorso. Gli impianti tecnici, inclusi i passaggi delle tubazioni e le canalizzazioni a soffitto, risultano ordinati e correttamente fissati. Complessivamente, lo stato conservativo del corridoio è coerente con un edificio ultimato nel 2018, senza necessità di interventi immediati.
  vano scala/vano ascensore: sono in condizioni conservative buone, coerenti con un fabbricato del

2018. Le pareti intonacate e tinteggiate mostrano lievi segni di usura localizzata, mentre la pavimentazione risulta uniforme e priva di danni. Gli impianti di illuminazione sono operativi e sufficientemente distribuiti. Le finiture del vano ascensore e le strutture metalliche delle scale appaiono solide e ben mantenute, senza evidenti segni di deterioramento. Nel complesso, lo stato è adeguato e non emergono criticità significative;
locale contatori idrici: si presenta in buone condizioni complessive, con pareti in muratura grezza e soffitto in cemento armato. L'impiantistica è ben organizzata, con collettori idrici e tubazioni ordinatamente posizionati lungo le pareti. I pavimenti, in cemento o piastrelle industriali, risultano complanari e funzionali, pur evidenziando normali segni di utilizzo per uno spazio tecnico. Non si osservano infiltrazioni significative o danni strutturali evidenti. L'illuminazione è sufficiente per consentire l'ispezione e la manutenzione degli impianti. Lo stato conservativo è coerente con un fabbricato realizzato nel 2018, senza necessità di interventi immediati;
- scale di emergenza: si trovano in buono stato conservativo, con struttura in metallo zincato integra e priva di corrosione significativa. I gradini in lamiera mandorlata e le ringhiere sono stabili e ben fissati. Le pareti in calcestruzzo armato grezzo non presentano segni evidenti di degrado, e l'illuminazione è funzionante e adeguata.

- al piano terra:
pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: il vano scala, il vano ascensore e la rampa scala si presentano in buono stato conservativo, in linea con un edificio ultimato nel 2018. Le pareti intonacate e tinteggiate sono in condizioni generalmente buone, con lievi segni di usura localizzata. La pavimentazione in marmo è complanare, omogenea e ben mantenuta, pur mostrando normali segni di utilizzo. Le scale, dotate di ringhiere metalliche e corrimano in legno, risultano solide, sicure e ben rifinite. Il vano ascensore, con finiture in acciaio, è funzionale e correttamente inserito nell'ambiente. Complessivamente, gli elementi strutturali e di finitura si trovano in buono stato;
rampa scale di accesso al fabbricato: si presenta in buono stato conservativo. La pavimentazione in marmo è complanare e ben mantenuta, con segni di utilizzo compatibili con la funzione e l'età dell'edificio. Le pareti intonacate, alcune con rivestimenti in laterizio a vista, sono in condizioni adeguate, con lievi segni di esposizione agli agenti atmosferici in alcune porzioni esterne. I corrimano metallici, verniciati di bianco, sono solidi e funzionali, offrendo un supporto sicuro per l'utenza. L'impianto di illuminazione garantisce una buona visibilità, rendendo l'accesso sicuro anche in condizioni di scarsa luce. Complessivamente, la struttura non evidenzia criticità significative e si presenta adeguata al suo utilizzo;
aree giardinate esterne fronte strada: le aree giardinate fronte strada presentano un manto erboso che, seppur in condizioni accettabili, richiede interventi di manutenzione per eliminare erbacce e garantire una crescita uniforme. La recinzione in metallo è integra e offre un'adeguata separazione rispetto alla strada. La base in muratura presenta alcune leggere tracce di usura. Complessivamente, le aree sono in stato conservativo discreto, compatibile con un normale utilizzo.
- piano primo:
pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: il pianerottolo del primo piano si presenta in uno stato di conservazione buono, con pavimentazione in marmo che conferisce un aspetto elegante e uniforme agli spazi. Il vano scala e il vano ascensore, anch'essi ben mantenuti, risultano funzionali e in linea con il resto dell'edificio, senza segni evidenti di usura rilevante;
- piano secondo:
pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: il pianerottolo del primo piano si presenta in uno stato di conservazione buono, con pavimentazione in marmo che conferisce un aspetto elegante e uniforme agli spazi. Il vano scala e il vano ascensore, anch'essi ben mantenuti, risultano funzionali e in linea con il resto dell'edificio, senza segni evidenti di usura rilevante;
- piano terzo:
pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: il pianerottolo del primo piano si presenta in uno stato di conservazione buono, con pavimentazione in marmo che conferisce un aspetto elegante e uniforme agli spazi. Il vano scala e il vano ascensore, anch'essi ben mantenuti, risultano funzionali e in linea con il resto dell'edificio, senza segni evidenti di usura rilevante;

- piano quarto:
  pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: il pianerottolo del primo piano si presenta in uno stato di conservazione buono, con pavimentazione in marmo che conferisce un aspetto elegante e uniforme agli spazi. Il vano scala e il vano ascensore, anch'essi ben mantenuti, risultano funzionali e in linea con il resto dell'edificio, senza segni evidenti di usura rilevante;
- piano quinto (sottotetto):
  pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: il pianerottolo del primo piano si presenta in uno stato di conservazione buono, con pavimentazione in marmo che conferisce un aspetto elegante e uniforme agli spazi. Il vano scala e il vano ascensore, anch'essi ben mantenuti, risultano funzionali e in linea con il resto dell'edificio, senza segni evidenti di usura rilevante;
  spazio comune: lo spazio comune si presenta in uno stato conservativo discreto. Le pareti e il pavimento mostrano lievi segni di usura, ma nel complesso appaiono ordinati e funzionali. Non si evidenziano danni strutturali evidenti, con un aspetto generale che risulta adeguato;
  balcone esterno: si presenta in condizioni normali. La pavimentazione è usurata e si notano segni di deterioramento superficiale, specialmente lungo i parapetti e gli angoli. Il corrimano della scala e la porta d'accesso sembrano in buono stato funzionale.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

La rampa carrabile che collega il piano stradale al piano interrato si presenta in buono stato conservativo, in linea con la destinazione d'uso e l'età dell'edificio. Il cancello automatizzato, realizzato in acciaio zincato, è funzionale e privo di segni evidenti di usura o malfunzionamenti, garantendo un accesso sicuro e agevole. La pavimentazione in cemento armato lisciato risulta complanare, con minimi segni di utilizzo compatibili con il transito veicolare, e le canaline di raccolta laterali appaiono integre e funzionanti, consentendo un efficace drenaggio delle acque meteoriche. Le pareti laterali in calcestruzzo armato, che delimitano il percorso, mostrano una buona resistenza strutturale, con lievi tracce di esposizione all'umidità che non compromettono la funzionalità complessiva. L'impianto di illuminazione è operativo e ben distribuito lungo l'intero sviluppo della rampa, garantendo una visibilità ottimale in ogni condizione di luce. Nel complesso, la rampa carrabile non presenta criticità significative e il suo stato conservativo risulta coerente con la destinazione d'uso e le caratteristiche progettuali dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al lotto n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

Le due aree sono caratterizzate da soluzioni costruttive differenziate. La prima area è costituita da una pavimentazione in calcestruzzo armato, priva di finiture superficiali, adatta a sopportare carichi distribuiti e destinata prevalentemente al transito o al collegamento con altre parti dell'edificio. Le pareti laterali sono realizzate in cemento armato, con un lato delimitato da un muretto in calcestruzzo, progettato per garantire la stabilità perimetrale. La struttura include un vano tecnico, costruito con pareti in cemento armato e copertura in elementi prefabbricati, idoneo per ospitare impianti o attrezzature tecniche.
La seconda area, identificata come lastrico solare, presenta una pavimentazione composta da piastrelle ceramiche antiscivolo posate su un massetto impermeabilizzato, progettata per garantire la protezione della sottostante struttura portante e la resistenza agli agenti atmosferici. I bordi sono delimitati da muretti in cemento armato, sui quali sono installate recinzioni metalliche: una bianca, di altezza maggiore e più robusta, verso il lato dell'edificio, e una verde più leggera verso le aree esterne. Lungo uno dei muretti si trovano tubazioni in polietilene a bassa densità (PEBD) di colore giallo, fissate con staffe in metallo zincato, progettate per il trasporto di impianti tecnologici. Le caratteristiche costruttive complessive denotano un'attenzione alla durabilità e all'uso collettivo delle aree.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Il locale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con pareti e soffitti inclinati lasciati al grezzo, che evidenziano la texture naturale del materiale. Il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica, uniformi e ben posate, che garantiscono una superficie stabile e funzionale. Le finiture sono essenziali, con assenza di rivestimenti decorativi, in linea con la destinazione d'uso del locale. La struttura presenta aperture limitate per l'ingresso di luce naturale, ma nel complesso risulta solida e adatta alla sua funzione principale.

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

- Piano interrato:
  Intercapedine perimetrale lato strada: Struttura in muratura grezza e cemento armato. Le pareti presentano una finitura non intonacata, tipica di ambienti tecnici interrati. Pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento, senza finiture decorative. Presenza di canalizzazioni impiantistiche a vista.
  Corridoio condominiale: pareti in muratura grezza e cemento armato, con finiture industriali. Pavimentazione in piastrelle industriali, resistenti e antiscivolo. Illuminazione artificiale mediante plafoniere distribuite uniformemente. Impianti tecnici a vista, ordinatamente fissati a soffitto.
  vano scala/vano ascensore: struttura in cemento armato con scale rivestite in marmo e ringhiera metallica verniciata. Pareti intonacate e tinteggiate con finitura liscia. Ascensore con rivestimento in acciaio e accesso ben integrato.
  Locale contatori idrici: pareti in muratura grezza con soffitto in cemento armato. Pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento o piastrelle industriali. Collettori idrici e tubazioni a vista ordinati lungo le pareti. Impianti tecnici ben visibili per la manutenzione.
  scale di emergenza: realizzate in struttura metallica zincata con gradini in lamiera mandorlata antiscivolo e parapetti costituiti da ringhiere metalliche verticali per garantire sicurezza e stabilità. Le pareti in calcestruzzo armato grezzo conferiscono robustezza, mentre il pavimento alla base, rifinito in materiale resistente, favorisce durabilità. L'illuminazione, fornita da plafoniere a LED, assicura visibilità in situazioni di emergenza, rispettando gli standard di sicurezza per le vie di fuga.

- Piano terra:
  Pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: pavimentazione in marmo, con gradini delle scale rifiniti in marmo e corrimano in legno su ringhiere metalliche verniciate. Pareti intonacate e tinteggiate con finitura liscia. Vano ascensore con porte in acciaio;
  Rampa scale di accesso al fabbricato: scale rivestite in marmo con corrimano metallici verniciati di bianco. Pareti intonacate, alcune con rivestimenti in laterizio a vista. Illuminazione a plafoniere;
  Aree giardinate esterne fronte strada: manto erboso delimitato da una recinzione metallica su base in muratura. Presenza di aiuole semplici senza elementi decorativi complessi;
- Piani primo, secondo, terzo e quarto:
  Pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: pavimentazione in marmo che si estende uniformemente su pianerottoli e scale. Corrimano in legno su ringhiere metalliche verniciate. Pareti intonacate e tinteggiate con finitura liscia. Ascensore con finiture in acciaio e porte scorrevoli;
- Piano quinto (sottotetto):
  Pianerottolo di riposo/vano scala/vano ascensore: caratteristiche costruttive simili ai piani inferiori, con pavimentazione in marmo, pareti intonacate e vano ascensore in acciaio;
  Spazio comune: pareti intonacate con pavimentazione in piastrelle industriali. Struttura semplice e funzionale, senza elementi decorativi;
  Balcone esterno: parapetti in muratura intonacata. Pavimentazione in materiale ceramico o simile. Accesso tramite porta in metallo o alluminio con vetro opaco.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

La rampa carrabile che collega il piano stradale al piano interrato è caratterizzata da una struttura progettata per resistere all'uso veicolare e alle sollecitazioni ambientali. Il cancello automatizzato all'ingresso è realizzato in acciaio zincato. Il sistema di apertura automatica è integrato con motori elettrici che consentono il controllo remoto. La pavimentazione della rampa è in cemento armato lisciato, progettata per assicurare una superficie resistente al transito continuo di veicoli e per facilitare la manutenzione. La finitura liscia della pavimentazione consente un'adeguata aderenza, mentre la leggera pendenza longitudinale è studiata per agevolare il deflusso delle acque meteoriche verso le canaline laterali di raccolta. Queste ultime sono realizzate in acciaio o materiale plastico resistente, integrate nella pavimentazione per garantire la funzionalità del sistema di drenaggio. Le pareti laterali della rampa sono in calcestruzzo armato grezzo, progettate per garantire robustezza strutturale e sicurezza. Questo materiale, grazie alla sua elevata capacità portante, contribuisce a contenere il terreno circostante e a proteggere la rampa da eventuali infiltrazioni. L'impianto di illuminazione, composto da plafoniere distribuite lungo il percorso, è fissato al soffitto in cemento armato. L'utilizzo di corpi illuminanti assicura un'illuminazione uniforme, a basso consumo energetico, e una lunga durata operativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

I beni si presentano liberi e nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al lotto n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di d Roma aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**

Iscritta a Roma il 21/01/2010
Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
a favore di **** omissis ****
contro **** omissis ****
capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00
  si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca**
  Iscritta a Roma il 21/01/2010
  Reg. gen. 6445 - Reg. part. 1027
  a favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  capitale €. 3.500.000,00, interessi 2,393%, totale €. 7.000.000,00

si precisa che grava sulla proprietà superficiaria delle part.lle 2684, 2686, 2776, 2777, 2778, 2779, 2787, 2788 del fg 752 del cdt.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/09/2023
  Reg. gen. 113389 - Reg. part. 83313
  A favore di **** omissis ****
  contro **** omissis ****
  grava sulla proprietà superficiaria degli immobili indicati nel paragrafo che precede intitolato: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

In relazione alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione e trattate in dettaglio nel bene n.1, è stata confermata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, individuato come D.I.A., risulta conforme alle prescrizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), ed è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde alle previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, hanno confermato la regolarità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni normative previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché quelle stabilite dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente protocollato con il numero QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso definisce i parametri urbanistici del fabbricato. Dal sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi coincide con quanto previsto dal titolo edilizio, attestando in tal modo la conformità urbanistica del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA GARAGE ED AREE DI MANOVRA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 41 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LASTRICO SOLARE) UBICATO A ROMA (RM) – VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO T, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 502

BENE N° 44 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE TECNICO) UBICATO ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 752 PART 4097 SUB 501

BENE N° 61 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE ED ASCENSORE ED ALTRE PORZIONI COMUNI) UBICATO A ROMA (RM) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, T, 1, 2, 3, 4, ST, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 1

BENE N° 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DECIMOMANNU N. 59, PIANO S1, CENSITO AL CDF FG 752 PART 4097 SUB 7

Trattandosi di beni comuni non censibili, ricompresi nel regolamento di condominio tra i beni ad uso comune, non sussistono oneri condominiali a carico.

LOTTI - DA N. 1 A N. 20

Nel contesto attuale, caratterizzato da una forte variabilità del mercato immobiliare e dalla necessità di adottare criteri di stima affidabili, il metodo sintetico-comparativo è ritenuto il più attendibile per determinare il valore di mercato più probabile di un immobile. Questo approccio si basa sulla relazione tra il valore unitario degli immobili e la loro superficie commerciale, in funzione delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati. Per garantire la massima precisione nell'indagine, sono state raccolte informazioni anche presso le principali Agenzie Immobiliari locali, tra cui Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, e altre, nonché presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P., che forniscono listini specifici per le valutazioni immobiliari. Da queste fonti sono emersi una serie di valori di zona, successivamente corretti in base a fattori che influenzano l'appetibilità del bene. Tra i principali elementi considerati figurano: il livello di piano, la distribuzione interna dei vani, il "taglio" (poiché il valore unitario tende ad essere inversamente proporzionale alla superficie), lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la posizione specifica dell'immobile nella zona. Quest'ultima è stata valutata in relazione alla vicinanza ai servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e agli esercizi commerciali, elementi che incrementano l'interesse per la compravendita. Tuttavia, durante l'analisi dei cespiti staggiti, in particolare per le unità immobiliari, è emersa una certa eterogeneità, principalmente dovuta alle diverse tipologie di finiture. Questa variabilità ha reso necessario un approccio più dettagliato nella determinazione del valore unitario di mercato, con la conseguente definizione di differenti livelli di prezzo per ciascuna tipologia immobiliare. L'analisi dettagliata delle unità immobiliari ha evidenziato la necessità di distinguere i valori unitari in funzione delle seguenti categorie:

2. **Appartamenti con due differenti livelli di finiture**
   La valutazione degli appartamenti ha rivelato la presenza di due categorie principali, differenziate in base alla qualità delle finiture e delle dotazioni interne:
   - **Appartamenti con migliore**, caratterizzati da alcune migliorie apportate alle finiture: il valore unitario è stato determinato tenendo conto del più elevato standard qualitativo e della maggiore appetibilità sul mercato. In particolare, trattasi degli interni n. 1, n. 2, n. 3, n. 5, n. 6, n. 7, n. 9, n. 10, n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n. 20;
   - **Appartamenti con finiture standard**: questi immobili presentano un valore unitario inferiore rispetto alla categoria precedente, in quanto offrono standard abitativi più contenuti. In particolare, trattasi degli interni n. 4, n. 8, n. 11 e n. 12

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Ponte Galeria", per le compravendite di appartamenti simili a quelli oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.350,00 ed €/mq 2.150,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari a:

- €/mq 1.550,00, per gli appartamenti con migliorie;
- €/mq 1.400,00, per gli appartamenti con finiture standard.

LOTTO N. 21

Relativamente alle aree inedificate, **il prezzo è stato determinato pari a €. 150,00/mq.**

La stima del valore unitario pari a €150,00/mq è fondata su una serie di considerazioni di carattere urbanistico, giuridico ed economico, nonché su un confronto puntuale con i valori di mercato di terreni comparabili presenti nell'area metropolitana romana. In particolare, il valore attribuito tiene conto di due ipotesi fondamentali che incidono in maniera determinante sulla potenzialità e, conseguentemente, sulla valorizzazione del bene, ovvero, l'autorizzazione al trasferimento a terzi della convenzione del diritto di superficie, condizione necessaria affinché il lotto possa essere oggetto di operazioni di valorizzazione e alienazione sul mercato da parte di soggetti terzi rispetto all'assegnatario originario, nonché l'autorizzazione all'edificazione della cubatura non residenziale (di tipo commerciale) prevista in convenzione, per un volume pari a 3.023 mc, che conferisce al terreno una concreta capacità edificatoria a destinazione economica. Tali elementi rendono il terreno appetibile per investitori o operatori immobiliari interessati allo sviluppo di piccole-medie strutture commerciali o di servizi, con un potenziale rendimento coerente con i trend di domanda locale. L'indagine di mercato ha permesso di individuare diversi terreni edificabili con destinazioni d'uso assimilabili (non residenziali e/o produttive), localizzati in un raggio compreso tra 3 e 18 km da Via Decimomannu, con valori unitari che oscillano tra €90,00/mq (zone semi-periferiche con destinazione produttiva) e €185,00–205,00/mq (zone semicentrali con destinazione mista o commerciale) con punte superiori in aree servite da infrastrutture strategiche. In particolare, terreni siti nelle aree di Ponte Galeria, Magliana, Bravetta e Torrino, con analoghe caratteristiche e accessibilità, mostrano valori compresi tra €100,00/mq e €180,00/mq, confermando la coerenza della stima adottata. Per quanto sopra, tenuto conto, della localizzazione del terreno, in zona semicentrale ben connessa con le arterie principali di Roma Ovest (via della Magliana, autostrada Roma-Fiumicino), della potenzialità edificatoria garantita dalla cubatura non residenziale potenzialmente, nonché dei valori medi di mercato rilevati su base comparativa, il valore stimato in €150,00/mq risulta giustificato, riflettendo sia il reale potenziale di sviluppo dell'area che le attuali condizioni del mercato immobiliare urbano di riferimento.
Rispetto ai presupposti, si precisa che è stata formulata una richiesta di parere al Comune di Roma, sulla possibilità che le aree inedificate vengano trasferite ed i relativi requisiti dei soggetti che potrebbero essere interessati all'acquisizione. Il Comune ha fornito il seguente riscontro:

- si conferma *la possibilità, per Roma Capitale, di procedere, con apposita Deliberazione di Giunta capitolina, ad autorizzare, ai sensi dell'art.1 del disciplinare allegato "C" alla convenzione stipulata con Atto a rogito notaio Siniscalchi, Rep. n. 72242 dell'11.02.2009, la cessione del diritto di superficie in favore di terzi, che possiedano i requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovverosia che siano Società (imprese e/o cooperative) che operino in ambito edilizio, che siano iscritte al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che siano iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi. L'aggiudicatario, in qualità di cessionario del diritto di superficie, dovrà subentrare in tutti gli obblighi previsti nella convenzione stipulata dall'originario concessionario, con specifico riferimento anche alle obbligazioni di natura pecuniaria. Di tale subentro dovrà darsi atto sia nell'aggiudicazione, sia nel successivo atto di trasferimento che seguirà alla formale delibera di autorizzazione alla cessione che verrà adottata dalla giunta. Sebbene non sarà poi necessario procedere, da parte del cessionario, a stipulare un nuovo Atto convenzionale, intendendosi il precedente esteso, in tutte le sue parti e clausole, al soggetto subentrante, quest'ultimo dovrà risultare in possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici. Alla richiesta all'attualità non è stato dato riscontro dall'Amministrazione Comunale;*
- interessato il Consorzio Monte Stallonara ha indicato le posizioni debitorie in capo al debitore esecutato, pari a €. 72.902,49 nei confronti di Roma Capitale, in relazione alle opere di urbanizzazione, e pari a €. 43.783,20, nei contri del Consorzio per spese tecniche connesse alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, nonché per €. 4.665,90 nei confronti del Consorzio per contributi richiesti e non corrisposti.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 1. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 9 graffato con particella 4097 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. La proprietà è graffata con il sub 2 che individua l'area giardinata esterna pertinenziale. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dal balcone che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato; piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato e dal giardino di proprietà attraverso una scala esterna. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per la **proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 21** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 30, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per la **proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 1, piano T-S1	95,20 mq	1.550,00 €/mq	€ 147.560,00	100%	€ 147.560,00
Bene N° 21 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 1, piano S1	10,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 16.275,00	100%	€ 16.275,00
				Valore di stima:	€ 163.835,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione;

- deprezzamento pari a €. 2.500,00, relativamente agli oneri di regolarizzazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 8.191,75
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00
Oneri regolarizzazione		€.	€. 2.500.00

Valore di mercato individuato: ..... € 163.835,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 8.191,75
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Riduzione per regolarizzazione: ..... €. 2.500.00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 148.143,25
in c.t. **€. 150.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T, interno 2. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 10 graffato con particella 4097 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 92 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra. il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: conformazione in pianta rettangolare, composta da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto e un disimpegno. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dall'interno del piano terra, che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato. Le aree giardinate hanno una conformazione in pianta prossima ad una L, e circondano la proprietà, fino ai limiti con altre proprietà e/o aree esterne. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 22** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 30, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 43** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 2, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 49, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 45 mq, rendita catastale 84,60 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 2. Dal punto di vista strutturale, La

cantina si presenta come un ambiente ben organizzato e in buone condizioni generali. Ha una conformazione in pianta rettangolare e vi si accede in via esclusiva dal corridoio condominiale del piano interrato, attraverso un portoncino blindato. È articolato in unico grande ambiente multifunzionale, con una suddivisione degli spazi attraverso delle murature a tutta altezza. L'ambiente è completo di un cucina e di un bagno, ricavato in parte della cantina. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore caldo. Le pareti, in parte rivestite con materiali ceramici, sono curate e compatibili con le caratteristiche di un locale interrato. L'illuminazione artificiale, ottenuta tramite plafoniere, assicura un'adeguata visibilità, che integra le finestre a nastro ubicate sul perimetro esterno del cespite. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 2, piano T	116,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 180.575,00	100%	€ 180.575,00
Bene N° 22 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 2, piano S1	11,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 17.050,00	100%	€ 17.050,00
Bene N° 43 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu snc, interno 2, piano S1	20,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 31.775,00	100%	€ 31.775,00
				Valore di stima:	€ 229.400,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione;
- deprezzamento pari a €. 4.000,00, relativamente agli oneri di regolarizzazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 11.470,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00
Oneri regolarizzazione		€.	€. 4.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 229.400,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 11.470,00
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Riduzione per regolarizzazione: ..... €. 4.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 208.930,00
in c.t. **€. 210.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 3. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 11 graffato con particella 4097 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 105 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili dal balcone; Piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 23** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 3. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 31, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una larghezza di 3,84 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 3, piano T-S1	125,80 mq	1.550,00 €/mq	€ 194.990,00	100%	€ 194.990,00
Bene N° 23 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 3, piano S1	10,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 16.275,00	100%	€ 16.275,00
				Valore di stima:	€ 211.265,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione;
- deprezzamento pari a €. 2.500,00, relativamente agli oneri di regolarizzazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo

Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 10.563,25
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00
Oneri regolarizzazione		€.	€. 2.500,00

Valore di mercato individuato: …… €. 211.265,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 10.563,25
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Riduzione per regolarizzazione: …… €. 2.500,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 193.201,75
in c.t. **€. 195.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** -L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 4. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 12 graffato con particella 4097 subalterno 5, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno, balcone e lastrico solare; Piano interrato: accessibile dal corridoio di servizio del piano interrato e dal lastrico solare attraverso una scala esterna, ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 24** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 4. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 32, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60 superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Inoltre, il Box auto è collegato all'appartamento interno 4 attraverso la scala che insiste sul terrazzo. Il Box auto ha una lunghezza di 6,01 m ed una profondità di 2,80 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 4, piano S1-T	105,90 mq	1.400,00 €/mq	€ 148.260,00	100%	€ 148.260,00
Bene N° 24 – Box auto sito in Roma (RM) - Via	10,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 14.700,00	100%	€ 14.700,00

Decimomannu nn. 59 - 61, interno 4, piano S1					
				Valore di stima:	€ 162.960,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 8.148,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 162.960,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 8.148,00
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 149.812,00
in c.t. **€. 150.000,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 5. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 25** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 1. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 33, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,76 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 45** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 59 - 61. Contrassegnato all'interno 5, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 51, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 5. Il locale, per una superficie di circa 3,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto, anch'esso grezzo, è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è

compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 5, piano 1	77,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 120.280,00	100%	€. 120.280,00
Bene N° 25 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1	7.50 mq	1.550,00 €/mq	€ 11.625,00	100%	€ 11.625,00
Bene N° 45 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1	1,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 1.550,00	100%	€ 1.550,00
				Valore di stima:	€. 133.455,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.672,75
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 133.455,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 6.672,75
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 121.782,25
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 6. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 14, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da

ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

- L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).
- **Bene N° 26** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 6. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 34, categoria C/6, classe 34, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il penultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,68 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).
- **Bene N° 46** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 6, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 52, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 4 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 6. Il locale, che ha una superficie di circa 4 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 6	77,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 120.280,00	100%	€ 120.280,00
Bene N° 26 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1	7,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 11.625,00	100%	€ 11.625,00
Bene N° 46 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1	1,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 1.550,00	100%	€ 1.550,00
				Valore di stima:	€ 133.455,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.672,75

Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 133.455,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 6.672,75
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 121.782,25
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 7. È censita al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 15, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 27** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 7. È censito al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 47 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 7, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 53, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 7. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 – Appartamento sito Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 7	76,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 118.730,00	100%	€ 118.730,00
Bene N° 27 – Box auto sito in Roma	8,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 13.175,00	100%	€ 13.175,00

(RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1					
Bene N° 47 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1	1,40 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.170,00	100%	€ 2.170,00
				Valore di stima:	€ 134.075,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.703,75
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 134.075,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 6.703,75
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 122.371,25
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 8. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 28** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 8. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 36, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quartultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,99 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 48** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 8, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 54, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 8. Il locale, che ha una superficie di circa 8 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 8	76,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 107.240,00	100%	€ 107.240,00
Bene N° 28 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1	8,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 11.900,00	100%	€ 11.900,00
Bene N° 48 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1	1,80 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.520,00	100%	€ 2.520,00
				Valore di stima:	€. 121.660,00

  Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

  - deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
  - deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.083,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

  Valore di mercato individuato: ..... €. 121.660,00
  Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 6.083,00
  Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
  Valore proprietà superficiaria: ..... €. 110.577,00
  in c.t. **€. 115.000,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 9. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 17, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello,

a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 29:** Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 9. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quintultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,96 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 49:** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 9, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 55, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 9. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2	77,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 120.280,00	100%	€ 120.280,00
Bene N° 29 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1	8,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 12.400,00	100%	€ 12.400,00
Bene N° 49 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1	1,40 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.170,00	100%	€ 2.170,00
				Valore di stima:	€ 134.850,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.742,50
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 134.850,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 6.742,50
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 123.107,50
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 10. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 18, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 31** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 10. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 38, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sestultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,10 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 60** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61, sito in Via Decimomannu n. 59. Contrassegnato all'interno 10, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 56, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, cons 5 mq e rendita catastale 14,72 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 10. Il locale, che ha una superficie di circa 5,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 10 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2	77,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 120.280,00	100%	€ 120.280,00
Bene N° 31 – Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1	8,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 12.375,00	100%	€ 13.175,00
Bene N° 60 – Cantina sita in Roma (RM) -Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1	1,20 mq	1.550,00 €/mq	€ 1.860,00	100%	€ 1.860,00
				Valore di stima:	€. 135.315,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.765,75
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 135.315,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 6.765,75
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 123.549,25
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 11. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 19, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 31 -** Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 11. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 39, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il nono sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,05 m ed è

adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 50 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 11, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 57, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 11. Il locale, che ha una superficie di circa 6,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2	76,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 107.240,00	100%	€ 107.240,00
Bene N° 30 – Appartamento sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1	8,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 11.900,00	100%	€ 11.900,00
Bene N° 50 – Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1	1,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 1.960,00	100%	€ 1.960,00
				Valore di stima:	€ 121.100,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€. 6.055,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 121.100,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 6.055,00
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 110.045,00
in c.t. **€. 115.000,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 12. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 20, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 32** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 12. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 40, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ottavo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 51 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 12, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 58, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 13 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 12. Il locale, che ha una superficie di circa 11,0 mq, con una conformazione in pianta irregolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2	76,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 107.240,00	100%	€ 107.240,00
Bene N° 32 - box auto Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1	8,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 11.200,00	100%	€ 11.200,00
Bene N° 51 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1	2,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 3.360,00	100%	€ 3.360,00
				Valore di stima:	€ 121.800,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 6.090,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 121.800,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 6.090,00
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 110.710,00
in c.t. **€. 115.000,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 13. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 21, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 33** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 13. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 41, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il settimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,25 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 52** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 13, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 59, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 13. Il locale, che ha una superficie di circa 8,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3	77,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 120.280,00	100%	€ 120.280,00
Bene N° 33 - Box auto Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1	9,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 13.950,00	100%	€ 13.950,00
Bene N° 52 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1	1,80 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.790,00	100%	€ 2.790,00
				Valore di stima:	€ 137.020,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 6.851,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 137.020,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 6.851,00
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 125.169,00
in c.t. **€. 130.000,00**

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 14. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 22, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 34** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 14. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 42, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sesto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,12 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera:

sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 53** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 14, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 60, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 20,61 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 14. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
- L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano 3	77,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 120.280,00	100%	€ 120.280,00
Bene N° 34 - Box auto Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1	8,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 13.175,00	100%	€ 13.175,00
Bene N° 53 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1	1,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.480,00	100%	€ 2.480,00
				Valore di stima:	€ 135.935,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 6.796,75
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 135.935,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 6.796,75
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 124.138,25
in c.t. **€. 130.000,00**

LOTTO 15

- **Bene N° 15** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 15. È censita al catasto fabbricati

come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 23, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone (chiuso con elementi vetrati). L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 35** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 15. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 61,10, superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quinto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 54** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 15, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 61, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 15. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano 3	76,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 118.730,00	100%	€ 118.730,00
Bene N° 35 - Box auto sito in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1	7,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 11.625,00	100%	€ 11.625,00
Bene N° 54 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1	1,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 1.550,00	100%	€ 1.550,00
				Valore di stima:	€ 131.905,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 6.595,25
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: …… €. 131.905,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …… €. 6.595,25
Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 120.309,75
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 16. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 24, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone.
  L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 36** Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 16. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 44, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,57 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
  L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 55** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 16, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 62, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 16. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano 3	76,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 118.730,00	100%	€ 118.730,00
Bene N° 36 - BOX AUTO Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1	7,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 10.850,00	100%	€ 10.850,00
Bene N° 55 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1	1,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 1.550,00	100%	€ 1.550,00
				Valore di stima:	€ 131.130,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 6.556,50
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 131.130,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 6.556,50
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 119.573,50
in c.t. **€. 125.000,00**

LOTTO 17

- **Bene N° 17** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 17. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 25, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq.
  Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 37** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 17. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 45, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 65,80, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,87 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 56 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 17, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 63, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 17. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano 4-5	117,20 mq	1.550,00 €/mq	€ 181.660,00	100%	€ 181.660,00
Bene N° 37 - Box auto Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1	8,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 12.400,00	100%	€ 12.400,00
Bene N° 56 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 17, piano S1	1,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.170,00	100%	€ 2.170,00
				Valore di stima:	€ 196.230,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 9.811,50
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 196.230,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 9.811,50

Riduzione per oneri affrancazione: …… €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: …… €. 181.418,50
in c.t. **€. 185.000,00**

LOTTO 18

- **Bene N° 18** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 18. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, Particella 4097, Subalterno 26, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 38** – Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 18. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 46, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 165 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,92 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 57** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 18, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 64, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 18. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano 4-5	117,20 mq	1.550,00 €/mq	€ 181.660,00	100%	€ 181.660,00

Bene N° 38 - BOX AUTO Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1	8,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 13.175,00	100%	€ 13.175,00
Bene N° 57 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 18, piano S1	1,40 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.170,00	100%	€ 2.170,00
				Valore di stima:	€ 197.005,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 9.850,25
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 197.005,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 9.850,25
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 182.154,75
in c.t. **€. 185.000,00**

LOTTO 19

- **Bene N° 19** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 19. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone; piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, bagno, cucina, e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 39** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 19. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 47, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 6,16 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza

di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 58** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 19, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 65, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 19. Il locale, che ha una superficie di circa 7,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano 4-5	112,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 174.530,00	100%	€ 174.530,00
Bene N° 39 - box auto Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1	10,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 16.275,00	100%	€ 16.275,00
Bene N° 58 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1	1,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 2.480,00	100%	€ 2.480,00
				Valore di stima:	€ 193.285,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 9.664,25
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 193.285,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 9.664,25
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Riduzione per regolarizzazione: ..... €. 2.500,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 176.120,75
in c.t. **€. 180.000,00**

LOTTO 20

- **Bene N° 20** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 20. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 28, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone; piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 40** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 20. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 48, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 94,00, superficie catastale 24 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 5,46 m ed una profondità di 3,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 59** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 20, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 66, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 20,61€. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 20. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima rettangolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 20, piano 4-5	110,20 mq	1.400,00 €/mq	€ 154.280,00	100%	€ 154.280,00
Bene N° 40 - box auto Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59	11,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 16.100,00	100%	€ 16.100,00

- 61, interno 20, piano S1					
Bene N° 59 - Cantina sita in Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 19, piano S1	1,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 1.960,00	100%	€ 1.960,00
				Valore di stima:	€ 172.340,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto	5	%	€ 8.617,00
Oneri affrancazione		€	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 172.340,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 8.617,00
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 158.723,00
in c.t. **€. 160.000,00**

LOTTO 21

- **Bene N° 42** - L'area urbana, identificata catastalmente come foglio 752, particella 4097, subalterno 8, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio rettangolo con una superficie di 146 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con una base maggiore di 25 metri e una base minore di 12 metri, restringendosi verso l'estremità opposta. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Adiacente al fabbricato principale, l'area attualmente svolge un ruolo passivo, senza alcuna destinazione d'uso attiva. Dal punto di vista giuridico, l'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ovvero un bene fittizio senza rendita catastale autonoma, destinato a uso accessorio. È intestata **** omissis ****, titolare del diritto di superficie al 1000/1000, con Roma Capitale quale concedente. L'area rientra nelle superfici regolamentate dal diritto di superficie, vincolate al rispetto delle normative urbanistiche e alla destinazione d'uso imposta dal titolo concessorio. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti. In considerazione della conformazione e delle caratteristiche del cespite è stato condotto anche un rilievo aereo.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 63** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2684, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 1.300 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 54 metri, base minore di 48 metri ed altezza 25,5 m. L'area è posizionata a ridosso del fronte strada e confina, oltre che con la sede stradale, con le altre particelle ricomprese nella convenzione, ovvero 4097, 2686, 2787 e 2788. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva di 1.292 mq, come indicato nella visura storica catastale. Tale destinazione è vincolata a rispettare i parametri imposti dal titolo concessorio, le normative urbanistiche vigenti e i piani attuativi. Inoltre, la particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 64** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2686, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 260 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 48 metri, base minore di 46 metri ed altezza 5,5 m. L'area è interna rispetto al fronte e confina con particella 4097, 2684, 2788 e 2685. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 269 mq, come indicato nella visura storica catastale. Tale destinazione è vincolata a rispettare i parametri imposti dal titolo concessorio, le normative urbanistiche vigenti e i piani attuativi. Inoltre, la particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali

inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 65** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2787, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 876 m^2. L'area è a ridosso della sede stradale, identificata dalla particella 4025 e confina con particella 2788 e 2684. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 876 mq, come indicato nella visura storica catastale. Tale destinazione è vincolata a rispettare i parametri imposti dal titolo concessorio, le normative urbanistiche vigenti e i piani attuativi. Inoltre, la particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 66** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2788, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 285 m^2. L'area ha una conformazione in pianta prossima ad un trapezio isoscele con base maggiore 55 me, base minore 51 m ed altezza 5,5 m. L'area è a ridosso della sede stradale, anche se non confina con essa, ma con particelle 2787, 2784 e 2686. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 876 mq, come indicato nella visura storica catastale. Tale destinazione è vincolata a rispettare i parametri imposti dal titolo concessorio, le normative urbanistiche vigenti e i piani attuativi. Inoltre, la particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata

al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (rm) - Via Decimomannu snc, censita al cdf fg 752 part 4097 sub 8	146 mq	150,00 €/mq	14.600,00 €	100%	14.600,00 €
Bene N° 63 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2684	1.300 mq	150,00 €/mq	195.000,00 €	100%	195.000,00 €
Bene N° 64 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2686	260 mq	150,00 €/mq	39.000,00 €	100%	39.000,00 €
Bene N° 65 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2787	876 mq	150,00 €/mq	131.400,00 €	100%	131.400,00 €
Bene N° 66 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, censito al cdt fg 752 part 2788	285 mq	150,00 €/mq	42.750,00 €	100%	42.750,00 €
				Valore di stima:	430.050,00 €

Al valore di stima così determinato si applica il deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto".

Valore di mercato individuato: ..... €. 430.050,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 21.502,50
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 408.547,50
in c.t. **€. 410.000,00**

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei lotti, con raffronto ai prezzi massimi di cessione approvati dal Comune di Roma, giusta determinazione dirigenziale del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma prot. QI/210567/2024 del 28/10/2024, e attualizzati al Febbraio 2025.

LOTTO	BENE	IDENT. CATASTALE	IMPORTO	PMC 2017	PMC 2025[11]
LOTTO N° 1	BENE N° 1	Part 4097 sub 9	**€. 150.000,00**	**€. 155.918,88**	**€. 177.980,67**
	BENE N° 21	Part 4097 sub 29			
LOTTO N° 2	BENE N° 2	Part 4097 sub 10	**€. 210.000,00**	**€. 224.607,51**	**€. 256.386,79**
	BENE N° 22	Part 4097 sub 30			
	BENE N° 43	Part 4097 sub 49			
LOTTO N° 3	BENE N° 3	Part 4097 sub 11	**€. 195.000,00**	**€. 206.287,81**	**€. 235.475,11**
	BENE N° 23	Part 4097 sub 31			
LOTTO N° 4	BENE N° 4	Part 4097 sub 12	**€. 150.000,00**	**€. 168.634,00**	**€. 192.515,35**
	BENE N° 24	Part 4097 sub 32			
LOTTO N° 5	BENE N° 5	Part 4097 sub 13	**€. 125.000,00**	**€. 125.918,67**	**€. 143.735,17**
	BENE N° 25	Part 4097 sub 33			
	BENE N° 45	Part 4097 sub 51			
LOTTO N° 6	BENE N° 6	Part 4097 sub 14	**€. 125.000,00**	**€. 125.303,35**	**€. 143.032,72**
	BENE N° 26	Part 4097 sub 34			
	BENE N° 46	Part 4097 sub 52			
LOTTO N° 7	BENE N° 7	Part 4097 sub 15	**€. 125.000,00**	**€. 129.697,09**	**€. 148.048,45**
	BENE N° 27	Part 4097 sub 35			
	BENE N° 47	Part 4097 sub 53			
LOTTO N° 8	BENE N° 8	Part 4097 sub 16	**€. 115.000,00**	**€. 121.029,70**	**€. 138.169,50**
	BENE N° 28	Part 4097 sub 36			
	BENE N° 48	Part 4097 sub 54			
LOTTO N° 9	BENE N° 9	Part 4097 sub 17	**€. 125.000,00**	**€. 129.698,45**	**€. 148.049,93**
	BENE N° 29	Part 4097 sub 37			

[11] stimato

	BENE N° 49	Part 4097 sub 55			
LOTTO N° 10	BENE N° 10	Part 4097 sub 18	**€. 125.000,00**	**€. 130.247,30**	**€. 148.676,61**
	BENE N° 30	Part 4097 sub 38			
	BENE N° 60	Part 4097 sub 56			
LOTTO N° 11	BENE N° 11	Part 4097 sub 19	**€. 115.000,00**	**€. 120.348,70**	**€. 137.392,05**
	BENE N° 31	Part 4097 sub 39			
	BENE N° 50	Part 4097 sub 57			
LOTTO N° 12	BENE N° 12	Part 4097 sub 20	**€. 115.000,00**	**€. 122.521,43**	**€. 139.872,48**
	BENE N° 32	Part 4097 sub 40			
	BENE N° 51	Part 4097 sub 58			
LOTTO N° 13	BENE N° 13	Part 4097 sub 21	**€. 130.000,00**	**€. 133.133,35**	**€. 151.971,05**
	BENE N° 33	Part 4097 sub 41			
	BENE N° 52	Part 4097 sub 59			
LOTTO N° 14	BENE N° 14	Part 4097 sub 22	**€. 125.000,00**	**€. 131.953,69**	**€. 150.624,41**
	BENE N° 34	Part 4097 sub 42			
	BENE N° 53	Part 4097 sub 60			
LOTTO N° 15	BENE N° 15	Part 4097 sub 23	**€. 125.000,00**	**€. 125.502,58**	**€. 143.260,21**
	BENE N° 35	Part 4097 sub 43			
	BENE N° 54	Part 4097 sub 62			
LOTTO N° 16	BENE N° 16	Part 4097 sub 24	**€. 125.000,00**	**€. 124.189,51**	**€. 141.761,20**
	BENE N° 36	Part 4097 sub 44			
	BENE N° 55	Part 4097 sub 62			
LOTTO N° 17	BENE N° 17	Part 4097 sub 25	**€. 185.000,00**	**€. 191.790,49**	**€. 218.925,75**
	BENE N° 37	Part 4097 sub 45			
	BENE N° 56	Part 4097 sub 63			
LOTTO N° 18	BENE N° 18	Part 4097 sub 26	**€. 185.000,00**	**€. 194.164,83**	**€. 221.636,32**
	BENE N° 38	Part 4097 sub 46			
	BENE N° 57	Part 4097 sub 64			
LOTTO N° 19	BENE N° 19	Part 4097 sub 27	**€. 180.000,00**	**€. 192.248,15**	**€. 219.449,28**
	BENE N° 39	Part 4097 sub 47			

	BENE N° 58	Part 4097 sub 65			
LOTTO N° 20	BENE N° 20	Part 4097 sub 28	**€. 160.000,00**	**€. 177.670,90**	**€. 202.832,02**
	BENE N° 40	Part 4097 sub 48			
	BENE N° 59	Part 4097 sub 66			
TOTALE 1 (LOTTI RESIDENZIALI - DA N° 1 A N° 20)			**€. 2.895.000,00**		
LOTTO N° 21	BENE N° 42	Part 4097 sub 8	**€. 410.000,00**	///	///
	BENE N° 63	Part 2684			
	BENE N° 64	Part 2686			
	BENE N° 65	Part 2787			
	BENE N° 66	Part 2788			
TOTALE GENERALE (LOTTI DA N° 1 A N° 21)			**€. 3.305.000,00**		

APPARTAMENTI CON MIGLIORIE (Lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 5, n. 6, n. 7, n. 9, n. 10, n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n. 20)	**€. 2.400.000,00**		
APPARTAMENTI CON FINITURE STANDARD (Lotti n. 4, n. 8, n. 11 e n. 12)	**€. 495.000,00**		
LOTTO N° 21	**€. 410.000,00**		
TOTALE	**€. 3.305.000,00**		

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edifico e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione.

Roma, li _____

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 1. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 9 graffato con particella 4097 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. La proprietà è graffata con il sub 2 che individua l'area giardinata esterna pertinenziale. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dal balcone che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato; piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato e dal giardino di proprietà attraverso una scala esterna. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, ultimato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione normale, coerente con l'epoca di completamento. Gli impianti, la pavimentazione, i rivestimenti, la tinteggiatura e i controsoffitti risultano conformi agli standard tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato d'uso. Il grado di finitura, valutato in base ai materiali riscontrati, può essere considerato nella norma. Le aree giardinate esterne, tuttavia, evidenziano una carente manutenzione ordinaria. L'appartamento si sviluppa su due livelli. L'accesso principale avviene attraverso una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra (rialzato), garantendo una maggiore privacy rispetto alla strada. Al piano terra si trovano l'ingresso con cucina e soggiorno, che si presentano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in pvc, completi di avvolgibili e grate in ferro. Questi elementi contribuiscono a creare un ambiente ben illuminato durante il giorno. Gli spazi interni sono organizzati razionalmente, distinguendo in modo efficace la zona giorno dalla zona notte. Le porte interne sono in legno tamburato, con finitura naturale o impiallacciata e tonalità calda. Presentano un design classico, con telai e coprifili coordinati. Le camere da letto, entrambe collocate su questo livello, sono arredate in stile personalizzato e dotate di impianti di climatizzazione mediante split, che assicurano un adeguato comfort termico anche durante i mesi più caldi. La pavimentazione varia tra piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm, utilizzate in gran parte degli ambienti, e gres porcellanato effetto parquet, posato a listoni, nella camera da letto padronale. I bagni sono rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti 1,60 metri, realizzati con piastrelle di formato standard. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 7,5x15 cm, che garantisce una superficie resistente e facile da mantenere. Le pareti interne degli ambienti principali sono trattate con tinta lavabile in tonalità chiare, che si presenta in buone condizioni di conservazione, conferendo agli spazi un aspetto curato e accogliente. Il piano interrato, accessibile tramite una scala a chiocciola interna realizzata in metallo verniciato con gradini rivestiti in materiale antiscivolo, si configura come un ambiente polifunzionale. Questo livello comprende un ampio locale utilizzabile come spazio di servizio o magazzino e dispone di un ulteriore bagno dotato di doccia e sanitari. È presente anche un accesso esterno tramite una scala situata nelle aree giardinate, offrendo una soluzione di collegamento alternativa. Le aree esterne sono costituite da giardini privati, accessibili sia dall'interno dell'appartamento che dall'esterno. Sebbene necessitino di manutenzione, rappresentano uno spazio per attività all'aperto. Le superfici pavimentate esterne sono rifinite in gres porcellanato, mentre i giardini includono una zona verde. L'appartamento è dotato di impianti

tecnologici che garantiscono comfort e sicurezza. L'impianto elettrico è ben distribuito con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico assicura una buona pressione dell'acqua, servendo tutti i bagni e l'cucina in modo efficiente. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a condensazione, i terminali dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio verniciato bianco. È presente un impianto di climatizzazione mediante split nelle camere principali, mentre il sistema di riscaldamento assicura una distribuzione uniforme del calore durante i mesi invernali. l titolo edilizio rispetto al quale sono stati condotti gli accertamenti di rito in tema di regolarità è la D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 ed il relativo elaborato grafico, cronologicamente l'ultimo titolo che attesta la legittimità dello stato dei luoghi. Nell'ambito degli accessi al cespite staggito, è stata accertata la complessiva coerenza dello stato dei luoghi con lo stato licenziato, al netto della conversione del locale magazzino al piano interrato in bagno. Rispetto a tale variazione, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali.* ***Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate***. Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano interrato. Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, non essendo il bagno compatibile né con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

L'immobile viene posto in vendita per la **proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 21** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 30, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto è in condizioni generali discrete. Le pareti e il soffitto in cemento sono strutturalmente integri. Il pavimento in cemento è funzionale. L'illuminazione è sufficiente grazie a un tubo fluorescente, e la porta in metallo è in buone condizioni e funzionante. L'ambiente è complessivamente in uno stato conservativo normale e compatibile con l'epoca costruttiva (2018). Il box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una larghezza di 3,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato

di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Le pareti sono in blocchi di cemento intonacati e verniciati, con soffitto in cemento armato e pavimento in cemento grezzo mentre l'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto. Le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per la **proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T, interno 2. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 10 graffato con particella 4097 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 92 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra. il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: conformazione in pianta rettangolare, composta da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto e un disimpegno. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dall'interno del piano terra, che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato. Le aree giardinate hanno una conformazione in pianta prossima ad una L, e circondano la proprietà, fino ai limiti con altre proprietà e/o aree esterne. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, completato nel 2018, è in buone condizioni generali, con impianti e finiture rispondenti agli standard dell'epoca. Il livello di conservazione è adeguato, così come quello delle finiture, e anche le aree esterne si presentano in buono stato. L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello. L'accesso principale è garantito da una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra rialzato, offrendo una maggiore privacy rispetto alla strada. All'interno, il piano comprende un ingresso con cucina e soggiorno. Questi spazi risultano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in PVC, completi di avvolgibili e grate in ferro, che assicurano una buona illuminazione naturale durante il giorno. La disposizione interna è razionale e ben organizzata, distinguendo chiaramente la zona giorno dalla zona notte. Le porte interne sono in legno tamburato, con finitura naturale o impiallacciata in tonalità calda. Presentano un design classico, con telai e coprifili coordinati. Le due camere da letto, situate sullo stesso livello, sono arredate in stile personalizzato e dotate di impianti di climatizzazione mediante split, che garantiscono un comfort termico ottimale anche nei mesi più caldi. La pavimentazione degli ambienti principali è in piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm, che conferiscono un aspetto classico e accogliente agli spazi. I bagni sono rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti 2,20 metri, realizzati con piastrelle rettangolari di formato standard. La disposizione lineare delle piastrelle crea un rivestimento uniforme, pratico e resistente, facile da pulire. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 30x10 cm, un materiale durevole e semplice da mantenere. Le pareti interne sono trattate con una tinta lavabile in tonalità chiare, ben conservata e in grado di conferire agli ambienti un aspetto curato e accogliente. Le aree esterne della proprietà sono altrettanto curate e ben organizzate. Le superfici pavimentate in gres porcellanato sono ampie e ideali per ospitare arredi da esterno o per momenti di relax. Il giardino, delimitato da una siepe perimetrale e caratterizzato da un prato ben curato, garantisce privacy. Gli ingressi sono progettati in modo funzionale, con una rampa e gradini che collegano la veranda sopraelevata al giardino. Grate in metallo bianco proteggono finestre e ingressi principali, garantendo sicurezza senza rinunciare

all'estetica. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici moderni, pensati per garantire comfort e sicurezza. L'impianto elettrico è ben distribuito, con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico assicura una buona pressione dell'acqua, servendo efficacemente i bagni e l'cucina. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a condensazione. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio verniciato bianco. La climatizzazione mediante split è presente nelle camere principali, mentre il sistema di riscaldamento garantisce una distribuzione uniforme del calore durante i mesi invernali. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 22** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 30, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto presenta condizioni generali discrete, così come La cantina retrostante. Le pareti e il soffitto in cemento risultano strutturalmente integri, senza evidenti segni di cedimento o deterioramento. Il pavimento in cemento appare funzionale e adatto all'uso quotidiano. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente, che offre una luminosità sufficiente per l'intero ambiente. La porta in metallo si trova in buone condizioni ed è funzionante. L'intero spazio si presenta in uno stato conservativo normale, coerente con la sua epoca costruttiva (2018). Il box auto ha una lunghezza di 4,31 m e una larghezza di 3,15 m, dimensioni che lo rendono adatto a ospitare un'auto di medie dimensioni. L'ambiente è privo di finestre, ma è dotato di un'apertura basculante in lamiera; sopra di essa è presente un vuoto di circa 30-40 cm, che consente una discreta aerazione nonostante l'assenza di altre aperture. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e verniciati, sono in buone condizioni. Il soffitto in cemento armato è robusto, mentre il pavimento in cemento grezzo è pratico e funzionale. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente posizionato a soffitto, che fornisce una luce adeguata all'ambiente. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale. Le verifiche di legittimità del cespite staggito, parte del fabbricato in oggetto, sono state condotte prendendo come riferimento l'ultimo titolo edilizio rilasciato per il complesso. Tale titolo corrisponde alla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., nonché dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Rispetto a predetto titolo, è stato annesso al box auto una parte dell'intercapedine perimetrale, che costituisce un magazzino accessorio annesso al box auto stesso, al quale vi si accede attraverso una porta in ferro. Le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici,*

quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate. L'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, essendo l'integrazione intervenuta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 1.500,00 gli oneri professionali necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa del cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 43** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 2, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 49, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 45 mq, rendita catastale 84,60 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 2. Dal punto di vista strutturale, La cantina si presenta come un ambiente ben organizzato e in buone condizioni generali. Ha una conformazione in pianta rettangolare e vi si accede in via esclusiva dal corridoio condominiale del piano interrato, attraverso un portoncino blindato. È articolato in unico grande ambiente multifunzionale, con una suddivisione degli spazi attraverso delle murature a tutta altezza. L'ambiente è completo di un cucina e di un bagno, ricavato in parte della cantina. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore caldo. Le pareti, in parte rivestite con materiali ceramici, sono curate e compatibili con le caratteristiche di un locale interrato. L'illuminazione artificiale, ottenuta tramite plafoniere, assicura un'adeguata visibilità, che integra le finestre a nastro ubicate sul perimetro esterno del cespite. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento. La cantina si presenta complessivamente in buone condizioni, senza segni evidenti di degrado o problematiche strutturali. L'ambiente è ben mantenuto, funzionale e pronto all'uso per la sua destinazione di deposito o archivio, senza necessità di interventi immediati. La cantina si caratterizza per una struttura funzionale, con componenti edilizi che garantiscono praticità. La pavimentazione del locale principale è costituita da piastrelle in ceramica di colore caldo, mentre nel bagno lo stesso materiale risulta particolarmente adatto agli ambienti umidi. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, in parte a mosaico e in parte a blocchi, posate con attenzione fino a un'altezza di 2 metri per proteggere dalle infiltrazioni e dall'umidità. Nel locale principale, invece, le pareti non hanno rivestimenti particolari ma sono tinteggiate con tinta lavabile. L'illuminazione è ben distribuita grazie alla presenza di plafoniere, che garantiscono una luce artificiale uniforme. Inoltre, il locale beneficia di finestre a nastro posizionate nella parte alta delle pareti, che consentono l'ingresso di luce naturale, migliorando la luminosità generale e la vivibilità degli spazi. L'impianto elettrico appare ben progettato, con prese e interruttori distribuiti in modo funzionale e accessibile, mentre le luci e gli accessori risultano perfettamente funzionanti. Per quanto riguarda il comfort termico, La cantina è dotato di un impianto di climatizzazione, con condizionatori a parete che garantiscono un ambiente fresco d'estate e caldo d'inverno. Inoltre, sono presenti radiatori per il riscaldamento, assicurando temperature confortevoli anche durante la stagione fredda. La porta d'ingresso, in legno massiccio, è robusta e ben mantenuta, offrendo sicurezza e un adeguato isolamento. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il

rilievo dello stato di fatto dimostra che sussiste una complessiva corrispondenza catastale al netto dell'cucina, ricavato su una parete interna, e un bagno, ricavato su parte della superficie della cantina stesso, che non sono graficamente rappresentati in planimetria. Rispetto a tale variazione, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate*. Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano interrato. Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, non essendo il bagno e l'cucina compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 3. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 11 graffato con particella 4097 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 105 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili dal balcone; Piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, completato nel 2018, si trova in buone condizioni generali, con finiture e impianti conformi agli standard dell'epoca. Il grado di conservazione è nella norma, così come il livello delle finiture: le aree esterne altresì si presentano in uno stato di conservazione buono. L'appartamento si sviluppa su due livelli. L'accesso principale avviene attraverso una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra (rialzato), garantendo una maggiore privacy rispetto alla strada. Al piano terra si trovano l'ingresso con cucina e soggiorno, che si presentano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in pvc, completi di avvolgibili e grate in ferro. Questi elementi contribuiscono a creare un ambiente ben illuminato durante il giorno. Gli spazi interni sono organizzati razionalmente, distinguendo in modo

efficace la zona giorno dalla zona notte. Le camere da letto sono arredate in stile personalizzato e dotate di impianti di climatizzazione mediante split, che assicurano un adeguato comfort termico anche durante i mesi più caldi. La pavimentazione è in piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm. I bagni sono rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti 2,00 metri, realizzati con piastrelle di formato standard. Il rivestimento della cucina è realizzato in mosaico di piastrelle di ceramica, con tessere di piccolo formato in tonalità chiare. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 7,5x15 cm, che garantisce una superficie resistente e facile da mantenere. Le pareti interne degli ambienti principali sono trattate con tinta lavabile in tonalità chiare, che si presenta in buone condizioni di conservazione, conferendo agli spazi un aspetto curato e accogliente. Il piano interrato, accessibile tramite una scala a chiocciola interna realizzata in metallo verniciato con gradini rivestiti in materiale antiscivolo, si configura come un ambiente polifunzionale. Questo livello comprende un ampio locale utilizzabile, dove è stato attrezzato un cucina e dispone di un ulteriore bagno dotato di sanitari. Le aree esterne sono costituite da giardini privati, accessibili dall'interno dell'appartamento attraverso il balcone. Le aree giardinate sono bene curate e rappresentano uno spazio prezioso per attività all'aperto. Le superfici pavimentate esterne sono rifinite in gres porcellanato, mentre i giardini includono una zona verde. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici che garantiscono comfort e sicurezza. L'impianto elettrico, conforme alle normative vigenti, è ben distribuito con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico assicura una buona pressione dell'acqua, servendo tutti i bagni e l'cucina in modo efficiente. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a condensazione, i terminali dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio verniciato bianco. È presente un impianto di climatizzazione mediante split nelle camere principali, mentre il sistema di riscaldamento assicura una distribuzione uniforme del calore durante i mesi invernali. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il rilievo dello stato di fatto dimostra una sostanziale coerenza con la planimetria catastale, fatta eccezione per alcune variazioni. In particolare, non risultano graficamente rappresentati in planimetria un bagno e l'cucina al piano interrato. Rispetto a tali variazioni, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate*. Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano interrato. Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano interrato prevede la realizzazione di cantine a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, oltre box auto e beni comuni al manufatto. Per quanto sopra, non essendo il bagno e l'cucina compatibili né con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, a al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 23** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 3. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 31, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una larghezza di 3,84 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto è in condizioni discrete, con pareti in cemento intonacate, soffitto in cemento armato integro e pavimento in cemento grezzo funzionale, sebbene presenti segni d'uso. La porta basculante in metallo, con griglia di aerazione superiore, è in buone condizioni e funzionante. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto. L'ambiente, compatibile con l'epoca costruttiva (2018), è organizzato con scaffalature e spazi adeguati a un'automobile. Il box auto, con dimensioni di 4,94 m di lunghezza e 3,84 m di larghezza, è idoneo a ospitare un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre ma dispone di una porta basculante in lamiera dotata di una griglia superiore di circa 30-40 cm per l'aerazione. Le pareti in blocchi di cemento intonacati e verniciati sono in buono stato, mentre il soffitto in cemento armato risulta solido. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, anche se presenta segni d'uso ordinario. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto, che garantisce una luce adeguata. Le verifiche sulla legittimità del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in questione, sono state svolte prendendo come riferimento l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo è rappresentato dalla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, oltre che dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale corrisponde pienamente a quanto previsto dal titolo edilizio citato, certificando così la regolarità edilizia del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** -L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 4. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 12 graffato con particella 4097 subalterno 5, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno, balcone e lastrico solare; Piano interrato: accessibile dal corridoio di servizio del piano interrato e dal lastrico solare attraverso una scala esterna, ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile, distribuito su piano terra e piano interrato, è da ultimare. Il piano terra presenta pavimenti in cotto posati e pareti intonacate, ma richiede il completamento degli impianti. Il piano interrato è in stato grezzo, privo di finiture, con interventi necessari per la piena funzionalità. L'immobile, distribuito su piano terra e piano interrato, è da ultimare. Il piano terra presenta pavimenti in cotto posati e pareti intonacate, ma richiede il completamento degli impianti. Il piano interrato è in stato grezzo, privo di finiture, con interventi necessari per la piena funzionalità. L'appartamento si sviluppa su due livelli. L'accesso

principale avviene attraverso una rampa di scale esterna che collega il livello stradale al pianerottolo del piano catastalmente identificato come piano terra (rialzato), garantendo una maggiore privacy rispetto alla strada. Al piano terra si trovano l'ingresso ed il soggiorno, che si presentano luminosi grazie alla presenza di ampie finestre con infissi in pvc, completi di avvolgibili e grate in ferro, con esposizione su fronte strada. Questi elementi contribuiscono a creare un ambiente ben illuminato durante il giorno. Gli spazi interni sono organizzati razionalmente, distinguendo in modo efficace la zona giorno dalla zona notte. Le camere da letto, entrambe collocate su questo livello, godono della stessa esposizione alla luce diurna del soggiorno. L'immobile presenta caratteristiche costruttive tipiche di una struttura residenziale che si trova in una fase avanzata di costruzione ma non ancora ultimata. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi; le terrazze e i balconi esterni, invece, sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro mentre il camminamento esterno verso il terrazzo è in grigliato keller. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre nei bagni le superfici sono rivestite con piastrelle di ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza media, conferendo un aspetto moderno e funzionale. Gli infissi, realizzati in PVC bianco con doppio vetro, sono già completi di tapparelle integrate nei relativi cassonetti superiori, che risultano installati e rifiniti. Per quanto riguarda gli impianti, si evidenzia che questi sono predisposti ma non ancora completati. Sono visibili fili elettrici sporgenti dalle pareti e prese ancora da installare, mentre il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma non ancora funzionanti. Le aree esterne, come i balconi e le terrazze, sono provviste di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza. Tuttavia, si nota la presenza di materiali edili accatastati, che indicano che alcuni lavori esterni devono ancora essere completati. Gli ambienti interni presentano i telai delle porte già installati, ma mancano le porte vere e proprie, così come le cornici decorative, a testimonianza del fatto che è necessario intervenire ulteriormente per completare queste finiture. Al piano interrato vi si accede dal terrazzo, attraverso una scala esterna. Ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo. Come il piano terra, anche il piano interrato si trova in uno stato avanzato di costruzione ma non completato. Gli spazi interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Gli infissi in PVC, a nastro sulla parete esterne, di colore bianco sono completi di tapparelle e cassonetti, mentre l'ingresso è dotato di porta blindata. Gli impianti elettrici e idraulici sono predisposti ma non ultimati, con radiatori già installati e aperture tecniche per manutenzioni. Mancano porte interne, placche per interruttori e alcune finiture. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 24** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 4. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 32, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60 superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Inoltre, il Box auto è collegato all'appartamento interno 4 attraverso la scala che insiste sul terrazzo. Il Box auto ha una lunghezza di 6,01 m ed una profondità di 2,80 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni generali normali, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale

e adeguato all'uso. L'accesso è avvenuto dall'interno dell'edificio, poiché la porta basculante in metallo risulta fissa e non utilizzabile. Questa è dotata di un'apertura superiore per favorire la ventilazione. Attualmente, lo spazio è utilizzato anche per il deposito di materiali e oggetti vari, ma è idoneo all'uso come autorimessa. Il box auto, con dimensioni di 6,01 m di lunghezza e 2,80 m di larghezza, è idoneo ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre, ma dotato di una porta basculante in lamiera, attualmente fissa, con una griglia superiore di circa 30-40 cm per favorire l'aerazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e verniciati, sono in buone condizioni, con un tubo fluorescente fissato. Il soffitto in cemento armato risulta solido e ben conservato, mentre il pavimento in cemento grezzo è funzionale e mostra segni di normale utilizzo. le verifiche sulla legittimità del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in esame, sono state effettuate facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo è costituito dalla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale risulta pienamente conforme a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, attestando così la regolarità edilizia del cespite staggito.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 5. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con particolare riferimento alle finiture, al netto del completamento degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti. L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello e presenta caratteristiche costruttive tipiche di una struttura residenziale in fase avanzata di costruzione, ma non ancora completamente ultimata. Gli spazi interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, offrendo una base neutra. Gli infissi, realizzati in PVC bianco, sono dotati di tapparelle integrate nei relativi cassonetti, già installati e completi. Le finestre garantiscono una buona illuminazione naturale, contribuendo a creare ambienti luminosi e ariosi. L'ingresso è fornito di una porta blindata. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di 2 m. Gli impianti elettrici e idraulici sono predisposti ma non ancora completati; sono visibili fili elettrici sporgenti e prese da installare. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori, ma richiede il completamento delle connessioni per renderlo operativo, oltre all'installazione della caldaia. Le porte interne sono già installate, con telai in legno e pannelli in tinta coordinata, mentre alcune finiture, come placche per interruttori e decorazioni murali, risultano ancora da completare. Gli spazi esterni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e sono dotati di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 25** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 1. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 33, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,76 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni generali discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo appare funzionale e adeguato all'uso, anche se presenta alcune macchie e segni di utilizzo. L'accesso avviene esclusivamente attraverso la porta basculante in metallo, che risulta utilizzabile e dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione naturale. L'illuminazione interna è fornita da un tubo fluorescente installato a soffitto. Lo spazio risulta sgombro e idoneo all'uso come autorimessa o deposito. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,68 m di larghezza, è idoneo ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre dirette ma dotato di una porta basculante in lamiera perfettamente utilizzabile, con una griglia superiore di circa 30-40 cm per favorire l'aerazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacato e verniciato, sono in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che illumina adeguatamente l'ambiente. Il soffitto in cemento armato risulta solido e ben conservato, mentre il pavimento in cemento grezzo appare funzionale e mostra segni di normale utilizzo, come alcune macchie. Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo risulta essere la D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, con le successive modifiche, e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), identificata dal protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite è pienamente conforme a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, certificando così la regolarità urbanistica del bene.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 45** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 59 - 61. Contrassegnato all'interno 5, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 51, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 5. Il locale, per una superficie di circa 3,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto, anch'esso grezzo, è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si presenta in condizioni conservative essenziali ma adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri, senza evidenti segni di deterioramento. L'ambiente appare solido e funzionale, con finiture minime coerenti con la natura di un locale adibito a deposito. Il locale presenta una struttura semplice e funzionale, con pareti realizzate in blocchi di cemento grezzo, che offrono una superficie robusta e adatta all'utilizzo come deposito. Il pavimento, costituito da cemento lisciato, risulta resistente e di facile manutenzione, senza rivestimenti decorativi. Il soffitto, in cemento armato, è lasciato al grezzo, in linea con la destinazione d'uso del locale. L'ingresso è garantito da una porta in metallo, che assicura isolamento e protezione per l'interno. Le verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, hanno confermato la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta

conforme alle normative degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, oltre che alle disposizioni previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato ufficialmente con protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, il titolo definisce i parametri urbanistici del complesso.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 6. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 14, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti. L'appartamento, sviluppato su un unico livello, si presenta in uno stato avanzato di costruzione ma non ancora ultimato. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, posate in modo uniforme, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, conferendo luminosità e un aspetto neutro agli spazi. Le finestre in PVC bianco, dotate di tapparelle integrate, sono già installate e garantiscono una buona illuminazione naturale. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata già montata. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica dai toni neutri fino a un'altezza di 2 metri. I sanitari sono installati, ma gli impianti idraulici ed elettrici necessitano di completamento: fili elettrici sporgenti e prese non installate evidenziano lavori ancora in corso. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia non sono ancora stati eseguiti. Le porte interne risultano ancora da montare, e i vani porta si presentano privi di telai e pannelli. Gli spazi esterni, rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, sono completati da parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza e di buona fattura. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 26** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 6. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 34, categoria C/6, classe 34, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il penultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,68 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in discrete condizioni generali, con le pareti realizzate in blocchi di cemento a vista e il soffitto integro in

cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra alcune macchie e segni dovuti all'uso. L'accesso è garantito unicamente da una porta basculante in metallo, funzionante e dotata di una griglia superiore che permette una buona ventilazione naturale. Attualmente, l'interno è occupato da un considerevole accumulo di materiali, tra cui pallet, pannelli, tubi e altri oggetti, che riducono lo spazio disponibile, rendendolo poco pratico per un utilizzo immediato come autorimessa. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente installato sul soffitto. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,68 m di larghezza, presenta caratteristiche costruttive che lo rendono idoneo ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. È privo di finestre dirette, ma è dotato di una porta basculante in lamiera utilizzabile, completa di una griglia superiore di circa 30-40 cm, progettata per garantire una buona aerazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, si trovano in condizioni generali buone, senza evidenti segni di deterioramento strutturale. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente fissato al soffitto in cemento armato, che appare solido e privo di crepe o cedimenti. Il pavimento, in cemento grezzo, risulta funzionale, anche se mostra segni di utilizzo come alcune macchie. Attualmente, lo spazio interno è occupato da materiali accatastati, quali pallet, pannelli, tubi e altri elementi, ma la struttura e le caratteristiche costruttive rimangono idonee per l'uso come autorimessa o deposito, previa rimozione degli oggetti presenti. Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in esame, sono state condotte facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo corrisponde alla D.I.A., presentata in conformità agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), con protocollo identificativo QI/2016/54466 del 24/03/2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite è perfettamente conforme a quanto stabilito nel suddetto titolo edilizio, attestando pertanto la regolarità urbanistica del bene.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 46** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 6, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 52, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 4 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 6. Il locale, che ha una superficie di circa 4 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si trova in uno stato conservativo essenziale, ma pienamente idoneo alla sua funzione. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, e il pavimento in cemento lisciato sono integri e privi di segni di degrado visibili. L'ambiente si presenta solido e funzionale, con finiture ridotte al minimo che risultano perfettamente in linea con la destinazione d'uso come spazio di deposito. Il locale si trova in uno stato conservativo essenziale, ma risulta comunque idoneo alla sua funzione d'uso. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, e il pavimento in cemento lisciato si presentano integri e privi di evidenti segni di usura. L'ambiente appare strutturalmente solido e funzionale, con finiture minime che ben si adattano alla destinazione d'uso come deposito. A seguito delle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione e come dettagliato nel bene n.1, è stata accertata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché quanto stabilito dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato formalmente con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, definisce i parametri urbanistici del complesso. Il sopralluogo ha confermato che lo stato dei luoghi corrisponde integralmente a quanto previsto dal titolo edilizio, attestando la piena regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 7. È censita al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 15, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti. L'appartamento, sviluppato su un unico livello, si presenta in uno stato avanzato di costruzione, ma non ancora ultimato. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, posate in modo uniforme, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, conferendo luminosità e un aspetto neutro agli spazi. Le finestre in PVC bianco, dotate di tapparelle integrate, sono già installate e garantiscono una buona illuminazione naturale. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata già montata. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica dai toni neutri fino a un'altezza di 2 metri. I sanitari sono installati, ma gli impianti idraulici ed elettrici necessitano di completamento: fili elettrici sporgenti e prese non installate evidenziano lavori ancora in corso. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia non sono ancora stati eseguiti. Le porte interne risultano parzialmente montate, con alcuni vani porta privi di telai e pannelli. Gli spazi esterni, rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, sono completati da parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza e di buona fattura. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 27** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 7. È censito al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto, in condizioni generali discrete, presenta pareti in blocchi di cemento a vista e un soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, con segni di normale utilizzo. L'accesso avviene tramite una porta basculante in metallo, dotata di griglia superiore per la ventilazione. Lo spazio, completamente sgombro, è idoneo come autorimessa o deposito, con illuminazione fornita da un tubo fluorescente al soffitto. Con dimensioni di 4,92 m per 3,00 m, il box auto è adatto ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. L'accesso è garantito da una porta basculante in lamiera funzionante, dotata di una griglia superiore di circa 30-40 cm per favorire una corretta ventilazione. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacato e parzialmente verniciato, presentano segni di umidità nella parte

inferiore, ma sono strutturalmente in buono stato, senza evidenti danni. Il soffitto in cemento armato appare stabile e privo di crepe, mentre l'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato al soffitto. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, nonostante presenti macchie e segni di utilizzo. Lo spazio interno, attualmente privo di materiali, è immediatamente fruibile come autorimessa o deposito. Sono state effettuate verifiche sulla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato in esame, basandosi sull'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo è rappresentato dalla D.I.A., presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, con le relative modifiche, e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), identificata dal protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 47 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 7, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 53, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 7. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si presenta in condizioni conservative semplici, ma perfettamente adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si mostrano integri, senza evidenti segni di usura o deterioramento. L'ambiente, nel suo insieme, appare solido e pratico, con finiture essenziali che si adattano pienamente alla funzione di deposito. Il locale presenta una configurazione semplice e pratica, pienamente adatta alle esigenze di un deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, offrono robustezza e stabilità, risultando perfettamente adeguate alla destinazione d'uso. La pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento garantisce una superficie durevole, facile da pulire e priva di dettagli superflui. L'ingresso è dotato di una porta metallica resistente, pensata per assicurare protezione e isolamento. Dalle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione, e come descritto nel bene n.1, è emersa la conformità urbanistica in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Il titolo edilizio, identificato come D.I.A., è risultato conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre a rispettare l'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso stabilisce i parametri urbanistici di riferimento del fabbricato. Dal sopralluogo è stato rilevato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia pienamente quanto previsto nel titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 8. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di

installare i corpi illuminanti. L'appartamento, sviluppato su un unico livello, si presenta in uno stato avanzato di costruzione ma non ancora ultimato. Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi, posate in modo uniforme, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, conferendo luminosità e un aspetto neutro agli spazi. Le finestre in PVC bianco, dotate di tapparelle integrate, sono già installate e garantiscono una buona illuminazione naturale. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata, già montata. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica dai toni neutri fino a un'altezza di 2 metri. I sanitari sono installati, ma gli impianti idraulici ed elettrici necessitano di completamento; fili elettrici sporgenti e prese non installate evidenziano lavori ancora in corso. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già posizionati, ma il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia non sono ancora stati eseguiti. Le porte interne risultano ancora da montare, con i vani porta che si presentano privi di telai e pannelli. Gli spazi esterni, rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, sono completati da parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza e di buona fattura. A seguito delle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte, è stata confermata la conformità urbanistica, basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché le normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato regolarmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde integralmente a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 28** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 8. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 36, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quartultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,99 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto, in condizioni generali discrete, presenta pareti in blocchi di cemento a vista, che mostrano segni di umidità lungo la parte inferiore. Il soffitto in cemento armato appare integro e privo di crepe significative. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, ma presenta macchie e segni di utilizzo evidenti. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo utilizzabile, dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione. Lo spazio interno è completamente sgombro e illuminato da un tubo fluorescente fissato al soffitto. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m per 2,99 m, è adeguato per ospitare un'automobile di medie dimensioni. Privo di finestre dirette, è dotato di una porta basculante in lamiera funzionante, corredata da una griglia superiore di circa 30-40 cm per garantire la ventilazione. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, sono in buone condizioni strutturali, senza evidenti segni di degrado. Il soffitto, in cemento armato, risulta integro e stabile, mentre l'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente. Il pavimento in cemento grezzo, sebbene presenti macchie dovute all'uso, si mostra pienamente funzionale. Lo spazio è completamente libero da materiali, risultando immediatamente pronto per essere utilizzato come autorimessa o deposito. Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite staggito, parte integrante del fabbricato analizzato, sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, consiste nella D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, integrata dalle relative modifiche, e in conformità con l'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente le prescrizioni del titolo edilizio, attestandone la regolarità urbanistica.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 48** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 8, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 54, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 8. Il locale, che ha una superficie di circa 8 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si trova in uno stato conservativo semplice ma in linea con la sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri, senza segni evidenti di usura o degrado. L'ambiente, nel suo complesso, si presenta solido, pratico e dotato di finiture essenziali, adatte alla funzione di deposito. Il locale si distingue per una configurazione semplice e pratica: le pareti sono in blocchi di cemento grezzo e si prestano all'uso come deposito. Il pavimento, realizzato in cemento lisciato, rappresenta una superficie durevole, di facile manutenzione e priva di elementi superflui. Il soffitto, costituito da cemento armato lasciato al grezzo, sottolinea ulteriormente la natura utilitaria del locale. L'ingresso avviene attraverso una porta in metallo, dal corridoio condominiale. Le verifiche sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, hanno permesso di accertare la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido relativo all'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., soddisfa i requisiti previsti dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. ed è conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato ufficialmente con il protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, il titolo stabilisce i parametri urbanistici applicabili. L'esito del sopralluogo ha confermato che lo stato dei luoghi coincide integralmente con le previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente **al** fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 9. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 17, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con particolare riferimento alle finiture, al netto del completamento degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti. L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello e presenta caratteristiche costruttive tipiche di una struttura residenziale in fase avanzata di costruzione, ma non ancora completamente ultimata. Gli spazi interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica dai toni caldi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, offrendo una base neutra. Gli infissi, realizzati in PVC bianco, sono dotati di tapparelle integrate nei relativi cassonetti, già installati e completi. Le finestre garantiscono una buona illuminazione naturale, contribuendo a creare ambienti luminosi e ariosi. L'ingresso è fornito di una porta blindata. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di 2 m. Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori già montati, ma richiede il completamento delle connessioni per renderlo operativo, oltre l'installazione della caldaia. Le porte interne sono già installate, con telai in legno e

pannelli in tinta coordinata. Gli spazi esterni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e sono dotati di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 29:** Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 9. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quintultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,96 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni generali discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo appare funzionale, anche se presenta alcune macchie e segni di utilizzo. L'accesso avviene esclusivamente attraverso la porta basculante in metallo, che risulta utilizzabile e dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione naturale. L'interno, tuttavia, è attualmente occupato da una notevole quantità di materiali accatastati, tra cui pallet, pannelli, tubi e altri oggetti, che limitano lo spazio disponibile e l'immediato utilizzo come autorimessa. L'illuminazione interna è fornita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che appare sufficiente per illuminare adeguatamente l'ambiente. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m per 2,96 m, offre spazio sufficiente per accogliere un'automobile di medie dimensioni. Sebbene non disponga di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera, completamente funzionante e provvista di una griglia superiore di circa 30-40 cm che favorisce un'adeguata ventilazione naturale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e parzialmente dipinti, sono in buone condizioni strutturali, senza segni di deterioramento evidenti. Il soffitto è in cemento armato, mentre l'ambiente non è illuminato causa la mancanza del corpo illuminante. Il pavimento, in cemento grezzo, presenta alcune macchie legate all'uso ma rimane funzionale. L'interno è occupato da materiali accatastati, riducendo lo spazio disponibile per un utilizzo immediato come autorimessa. Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state condotte facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, comprensiva delle modifiche successive, e conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato, è stato rilevato che lo stato attuale del cespite risulta pienamente conforme alle prescrizioni del titolo edilizio, confermandone la regolarità urbanistica.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 49:** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 9, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 55, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 9. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non

presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si presenta in condizioni conservative normali, ma adeguate alla sua funzione. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si mantengono in buono stato, privi di segni di usura o deterioramento visibili. L'ambiente complessivamente appare solido e funzionale, con finiture ridotte all'essenziale, perfettamente idonee alla destinazione d'uso come deposito. Il locale è caratterizzato da una struttura essenziale e pratica, con pareti in blocchi di cemento grezzo che si integrano perfettamente alla funzione a cui è destinato. Il pavimento in cemento lisciato offre una superficie robusta, funzionale e facile da mantenere, senza alcun elemento decorativo. Il soffitto è anch'esso in cemento armato lasciato al grezzo. L'accesso avviene tramite una porta metallica robusta, pensata per garantire sicurezza e isolamento. Gli impianti di illuminazione non sono stati testati a causa della mancanza di alimentazione elettrica al momento dell'ispezione. Le verifiche sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, hanno permesso di accertare la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido relativo all'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., soddisfa i requisiti previsti dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. ed è conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato ufficialmente con il protocollo QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, il titolo stabilisce i parametri urbanistici applicabili. L'esito del sopralluogo ha confermato che lo stato dei luoghi coincide integralmente con le previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, appartenente al fabbricato sito in VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, al piano 2, interno 10. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 18, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali conformi all'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard costruttivi tipici del periodo. Complessivamente, l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con un livello di finitura che può essere considerato nella media in relazione ai materiali utilizzati. L'appartamento si sviluppa su un unico livello. Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica dai toni caldi, uniformi in tutti gli ambienti interni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Gli infissi sono in PVC bianco con tapparelle integrate, già installate. Le porte interne sono in legno, con telai coordinati. Una porta finestra collega direttamente la cucina con lo spazio esterno. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica beige posate fino a circa 2 metri di altezza. Un bagno è dotato di una vasca, mentre l'altro dispone di una cabina doccia con porte scorrevoli in vetro satinato. Sono presenti specchi e mobili lavabo. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici progettati per garantire comfort e sicurezza. L'impianto elettrico, conforme alle normative vigenti, è distribuito in modo ottimale, con prese e punti luce installati in tutte le stanze. L'impianto idraulico è ben progettato, assicurando una buona pressione dell'acqua in tutti i punti di erogazione, inclusi i bagni e l'cucina. Il riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia a gas, e distribuito tramite radiatori presenti in ogni ambiente, assicurando una gestione personalizzata ed efficiente del comfort termico durante i mesi invernali. Gli spazi esterni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e dotati di parapetti metallici verniciati di bianco, conformi agli standard di sicurezza. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle

normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 31** - Box auto sito in Roma, in VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, appartenente al fabbricato sito in VIA DECIMOMANNU NN. 59-61, al piano S1, interno 10. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 38, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sestultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,10 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, mentre il soffitto, in cemento armato, appare integro. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra segni di usura. L'accesso al box auto avviene tramite una porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore per garantire la ventilazione. L'illuminazione è assicurata da un tubo fluorescente. Il box auto, con misure di 4,92 m per 3,10 m, è adatto ad accogliere un'automobile di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, è munito di una porta basculante in lamiera funzionante, dotata di una griglia superiore di circa 30-40 cm che assicura un'efficace ventilazione naturale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, sono in buono stato strutturale e prive di segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e integro, mentre un tubo fluorescente fornisce un'illuminazione adeguata all'interno dello spazio. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra qualche macchia dovuta all'uso ma è completamente funzionale. Lo spazio interno è libero da materiali, rendendolo immediatamente utilizzabile come autorimessa o area di stoccaggio. Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate considerando l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata in conformità agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, incluse le modifiche introdotte successivamente, ed è conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente quanto previsto dal titolo edilizio, certificandone la regolarità urbanistica.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 60** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61, sito in Via Decimomannu n. 59. Contrassegnato all'interno 10, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 56, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, cons 5 mq e rendita catastale 14,72 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 10. Il locale, che ha una superficie di circa 5,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si presenta in condizioni di conservazione generalmente buone, con caratteristiche adatte all'uso come deposito. Le pareti sono in blocchi di cemento grezzo e risultano stabili. Il pavimento, in graniglia di cemento, appare integro e funzionale, adatto alle esigenze di stoccaggio. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, si trova in buono stato. La porta d'ingresso, in metallo zincato e dotata di feritoie per la ventilazione, garantisce sicurezza e un ricambio d'aria adeguato. L'interno del locale è attualmente utilizzato come ripostiglio. L'illuminazione è garantita da un punto luce centrale. Il locale presenta caratteristiche costruttive prevalentemente pratiche e funzionali, adatte alla destinazione d'uso

come deposito o spazio tecnico. Le pareti, in blocchi di cemento grezzo, sono solide e offrono stabilità, garantendo un buon isolamento strutturale. Il pavimento, realizzato in graniglia di cemento, è resistente, facile da mantenere e adatto a sopportare il peso di materiali immagazzinati. Il soffitto, intonacato e in buono stato di conservazione, è dotato di tubazioni a vista, che sembrano essere ben installate e mantenute. Questa configurazione evidenzia l'utilizzo del locale come spazio tecnico o di servizio. La porta d'ingresso, in metallo zincato, è robusta e dotata di feritoie che permettono un'adeguata ventilazione naturale, garantendo inoltre sicurezza grazie alla serratura funzionante. L'illuminazione è fornita da un punto luce centrale. Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1, le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la piena coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 11. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 19, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento presenta segni di infiltrazioni agli intradossi dei solai in diverse aree, tra cui l'ingresso/soggiorno, la cucina e i bagni, oltre che su alcune pareti. Tale problematica sembra riconducibile, verosimilmente, all'unità immobiliare sovrastante. Al netto di questo aspetto, lo stato conservativo dell'appartamento può essere considerato normale. Restano da completare l'impianto di illuminazione, con l'installazione dei corpi illuminanti, l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, che richiedono l'installazione della caldaia. Inoltre, è necessario completare il montaggio dei coprifili di alcuni infissi interni in legno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da una combinazione di pavimentazioni e finiture che, nonostante lo stato avanzato di costruzione, richiedono alcuni interventi per essere ultimati. Gli ambienti principali, come il soggiorno e le camere, sono rivestiti con un parquet in legno naturale, posato con doghe di circa 8-10 cm di larghezza e lunghezze variabili tra 40 e 90 cm. Il pavimento, dai toni caldi e accoglienti, è in buone condizioni generali, con lievi segni di usura in alcune aree. Le pareti, tinteggiate di bianco, conferiscono luminosità e un aspetto neutro, anche se in alcuni punti, soprattutto in corrispondenza del soffitto e degli infissi, sono presenti tracce di umidità e macchie che necessitano di interventi di riparazione. Nei bagni, il rivestimento è realizzato con piastrelle in ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di circa 2 metri. Le piastrelle, caratterizzate da una leggera texture naturale, donano un aspetto moderno e ordinato. Il pavimento, sempre in ceramica, utilizza piastrelle quadrate da 30x30 cm di tonalità più chiara rispetto alle pareti, creando un effetto di continuità cromatica. I sanitari, tra cui WC, bidet e piatto doccia, sono già installati, ma gli impianti idraulici non risultano completamente funzionanti. Sul soffitto del bagno principale sono visibili macchie di infiltrazioni d'acqua, con segni che si estendono per circa 30-50 cm di diametro. Gli infissi, già installati, sono in PVC bianco con doppi vetri, dotati di tapparelle integrate. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata già montata, che assicura sicurezza e robustezza. Le porte interne, realizzate in legno tamburato con una larghezza standard di 80 cm, risultano parzialmente

montate. La zona esterna comprende un ampio balcone, con una superficie stimata di circa 10-12 m^2, rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, nel formato 30x30 cm. I parapetti metallici verniciati di bianco, alti circa 1 m, sono in buono stato e conformi agli standard di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'elettrico è ancora da completare, con fili sporgenti in vari punti e prese non installate. Il sistema di riscaldamento, invece, dispone già di radiatori in acciaio bianco montati in ogni ambiente, di altezza media 60 cm e larghezza 80 cm, ma manca il collegamento alla rete e l'installazione della caldaia. La cucina, rivestita con piastrelle a mosaico beige chiaro fino a 2 metri di altezza, presenta un pavimento in gres porcellanato di colore cotto, ma sul soffitto sono evidenti tracce di infiltrazioni. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 31 -** Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 11. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 39, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il nono sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,05 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista, soffitto in cemento armato integro e pavimento in cemento grezzo, funzionale ma con segni d'uso. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo con griglia superiore per ventilazione. L'interno è occupato da materiali accatastati, riducendo lo spazio disponibile per un utilizzo immediato come autorimessa. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m per 3,05 m, è adeguato ad ospitare un'automobile di medie dimensioni. Pur privo di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera funzionante, con una griglia superiore di 30-40 cm per una ventilazione naturale ottimale. Le pareti, in blocchi di cemento intonacati e parzialmente verniciati, si presentano in buono stato strutturale, senza segni visibili di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è integro e stabile, mentre l'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente che offre una buona visibilità. Il pavimento in cemento grezzo, sebbene presenti alcune macchie d'uso, è funzionale. Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite analizzato, parte del fabbricato oggetto di studio, sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, incluse le modifiche successive, e risulta conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che lo stato attuale del cespite è pienamente conforme alle disposizioni previste dal titolo edilizio, attestandone la regolarità urbanistica.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 50 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 11, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 57, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 11. Il locale, che ha una superficie di circa 6,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni,

idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si presenta in uno stato conservativo essenziale ma conforme alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si trovano in condizioni integre, senza segni visibili di usura o deterioramento. L'ambiente, nel complesso, risulta stabile e funzionale, con finiture minime che si accordano perfettamente alla funzione di deposito. Il locale si presenta con una struttura essenziale, caratterizzata da pareti in blocchi di cemento grezzo che rispecchiano la destinazione funzionale dell'ambiente. Il pavimento in cemento lisciato si mostra resistente e facile da mantenere, privo di elementi decorativi e adatto alle esigenze di un deposito. Il soffitto, anch'esso in cemento armato lasciato al grezzo, contribuisce a sottolineare la semplicità e l'operatività dello spazio. L'accesso è garantito da una porta in metallo robusta, progettata per assicurare sicurezza e isolamento. Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, hanno confermato la conformità urbanistica, basandosi sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., rispetta i requisiti previsti dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre ad essere conforme alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso definisce con precisione i parametri urbanistici del complesso. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi corrisponde interamente a quanto indicato nel titolo edilizio, certificando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 12. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 20, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da pavimentazioni in gres porcellanato dai toni caldi uniformemente distribuite in tutti gli ambienti, con piastrelle di formato quadrato di circa 30x30 cm. Le superfici risultano ben posate e in buone condizioni generali. Le pareti, tinteggiate di bianco, conferiscono luminosità agli spazi, senza particolari segni di usura, tranne nella cucina, dove il soffitto presenta evidenti infiltrazioni che richiedono interventi di riparazione. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di circa 2 metri. Il pavimento è in ceramica abbinata, con tonalità leggermente più chiare. I sanitari sono già installati e in buono stato, ma gli impianti idraulici non risultano completati. Non si rilevano segni di infiltrazioni nei bagni. Gli infissi, in PVC bianco con doppi vetri e tapparelle integrate, sono già installati e in buone condizioni. L'ingresso è caratterizzato da una porta blindata, montata e funzionale. Le porte interne, in legno, sono state per lo più montate, ma in alcune zone mancano i coprifili, lasciando visibili i bordi dei telai. La cucina presenta un rivestimento a mosaico sulle pareti fino a circa 2 metri di altezza, in tonalità chiare. Tuttavia, il soffitto di questa stanza è interessato da diffuse infiltrazioni, visibili con aloni marcati e alcune crepe, che necessitano di interventi per il ripristino. Il pavimento in gres porcellanato di colore cotto è in buono stato, privo di difetti evidenti. La zona esterna è rappresentata da un balcone, rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Il parapetto in metallo verniciato di bianco appare in buone condizioni e conforme agli standard di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è da completare, con fili

ancora visibili e punti luce non installati. Il sistema di riscaldamento dispone di radiatori già montati, ma è necessario installare la caldaia e completare il collegamento alla rete. A seguito delle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante, è stata accertata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Il documento è stato ufficialmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, è stata verificata la piena corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito. L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione complessivamente normale, ma con evidenti segni di infiltrazioni diffuse, concentrate nella cucina, dove il soffitto mostra danni significativi. Le altre aree, come il soggiorno, i bagni e le camere, risultano in condizioni generalmente buone, sebbene vi siano piccoli interventi di completamento necessari, soprattutto per quanto riguarda gli impianti e alcuni dettagli di finitura quali gli infissi interni.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 32** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 12. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 40, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ottavo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto è in condizioni generalmente buone. Le pareti, in blocchi di cemento a vista, sono solide, mentre il soffitto in cemento armato risulta integro. Il pavimento, sebbene in cemento grezzo con segni di usura, rimane funzionale. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo, completa di una griglia superiore che favorisce la ventilazione. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Le pareti sono in blocchi di cemento intonacati e verniciati, con soffitto in cemento armato e pavimento in cemento grezzo. Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1., le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la piena coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 51 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 12, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 58, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 13 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 12. Il locale, che ha una superficie di circa 11,0 mq, con una conformazione in pianta irregolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato. Il locale si trova in condizioni conservative semplici, ma adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri e privi di evidenti segni di deterioramento o usura. L'ambiente, nel suo complesso, appare solido e funzionale, con finiture essenziali che ben si adattano alla funzione di deposito. Il locale si

presenta con una struttura essenziale e una pianta dalla conformazione irregolare, che si adatta alla sua destinazione funzionale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, rispecchiano l'utilità pratica dell'ambiente, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente, facile da mantenere e priva di elementi decorativi, perfettamente idonea all'uso come deposito. Il soffitto è in cemento armato e lasciato al grezzo. L'accesso è garantito da una porta in metallo robusta. Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte integrante, hanno confermato la conformità urbanistica in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre a rispettare quanto stabilito dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, esso definisce i parametri urbanistici di riferimento. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde completamente a quanto previsto dal titolo edilizio, attestando la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 13. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 21, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, ultimato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione normale, coerente con l'epoca di completamento. Gli impianti, la pavimentazione, i rivestimenti e la tinteggiatura risultano conformi agli standard tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato d'uso. Il grado di finitura, valutato in base ai materiali riscontrati, può essere considerato nella norma. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da pavimentazioni in gres porcellanato dai toni caldi, uniformemente distribuite in tutti gli ambienti, con piastrelle di formato quadrato di circa 30x30 cm. Le superfici sono ben posate e in buone condizioni generali. Le pareti, tinteggiate di bianco, conferiscono luminosità agli spazi e risultano in buono stato. L'impianto di illuminazione è completo, al netto di alcuni corpi illuminanti da installare. L'impianto di riscaldamento è ultimato, con radiatori già montati e in posizione. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica dai toni neutri, posate fino a un'altezza di circa 2 metri. Il pavimento è in ceramica abbinata, con tonalità leggermente più chiare rispetto ai rivestimenti verticali. I sanitari, già installati e in buono stato, non presentano segni di usura. La cucina è rivestita con piastrelle a mosaico sulle pareti fino a circa 2 metri di altezza, in tonalità chiare. Il pavimento, in gres porcellanato di colore cotto, è in buone condizioni, privo di difetti evidenti. La zona esterna comprende un balcone rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Il parapetto in metallo verniciato di bianco è in buono stato e conforme agli standard di sicurezza. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 33** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 13. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 41, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il settimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,25 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni discrete, con pareti e soffitto in cemento che risultano strutturalmente solidi e privi di difetti evidenti. Il pavimento in cemento, pur mostrando segni d'uso, mantiene la sua funzionalità. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente che offre una luce adeguata all'intero spazio. La porta basculante in metallo è in buono stato e funzionante. Nel complesso, l'ambiente è ben conservato e in linea con lo standard costruttivo dell'anno 2018. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 3,26 m di larghezza, è idoneo per ospitare un'auto di medie dimensioni. L'ambiente, privo di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera, sopra la quale è presente un'apertura di circa 30-40 cm che garantisce la ventilazione. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento intonacati e verniciati, mentre il soffitto è in cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, risulta funzionale. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato a soffitto. Fatte salve le valutazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante, e per le quali si rimanda al bene n.1, le verifiche di conformità sono state eseguite in riferimento all'ultimo titolo edilizio rilasciato per il complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A. ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24/03/2016. Alla luce di quanto verificato durante l'accesso, lo stato attuale dei luoghi risulta pienamente conforme al titolo edilizio sopra citato, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 52** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 13, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 59, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 13. Il locale, che ha una superficie di circa 8,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si presenta in condizioni conservative essenziali, ma adeguate alla sua destinazione d'uso come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano integre e robuste, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente e priva di segni evidenti di usura o deterioramento. L'ambiente nel suo complesso appare stabile e funzionale, con finiture minime che riflettono la sua vocazione pratica. L'impianto di illuminazione è presente e funzionante, come evidenziato durante il sopralluogo. Il locale è costituito da una struttura semplice e funzionale, con una pianta regolare che ne ottimizza l'utilizzo come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, sono ben conservate e si integrano con la destinazione d'uso. Il pavimento, uniforme e in cemento lisciato, offre una superficie resistente, priva di finiture superflue e di facile manutenzione. Il soffitto, in cemento armato lasciato al grezzo, evidenzia ulteriormente l'essenzialità progettuale del locale. L'accesso è garantito da una porta metallica solida, pensata per assicurare sicurezza. L'impianto di illuminazione è stato verificato come attivo e funzionante. Le verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante, hanno permesso di accertare la regolarità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato

come D.I.A., risulta conforme alle prescrizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, il titolo definisce i parametri urbanistici di riferimento. Il sopralluogo ha evidenziato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde pienamente a quanto stabilito nel titolo edilizio, confermando così la conformità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 14. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 22, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali normali e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e la tinteggiatura rispettano gli standard qualitativi tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile è in buono stato di manutenzione, con un livello di finitura che risulta adeguato e coerente con i materiali utilizzati. L'appartamento si sviluppa su un unico livello. I pavimenti sono in parquet con finitura opaca, uniforme in tutti gli ambienti interni ad eccezione dei bagni e della cucina, dove i pavimenti sono in ceramica beige. Nei bagni, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica beige fino a circa 2 metri di altezza, con la parte superiore intonacata e tinteggiata. Le pareti degli ambienti principali sono intonacate e tinteggiate in tonalità neutre, con alcune pareti caratterizzate da tonalità più scure. Gli infissi sono in PVC bianco, dotati di tapparelle integrate. Le porte interne sono in legno bianco con finitura liscia e telai coordinati. La cucina presenta pareti rivestite con piastrelle a mosaico in zona operativa, mentre il piano di lavoro è in materiale scuro. È presente una porta finestra in PVC bianco che collega direttamente la cucina con il balcone. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica bianca. Uno dei bagni include una vasca con pannelli laterali in vetro satinato, mentre l'altro è dotato di una cabina doccia con porte scorrevoli in vetro opaco. Entrambi dispongono di radiatori tubolari e mobili lavabo. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con distribuzione tramite radiatori in acciaio alimentati da una caldaia murale a gas. Gli impianti elettrico e idraulico prevedono prese, punti luce e punti di erogazione distribuiti in maniera funzionale in tutti gli ambienti. Gli spazi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. I parapetti metallici verniciati di bianco delimitano il balcone, che è attrezzato con elementi per scopi pratici e decorativi. A seguito delle verifiche sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte, è stata accertata la conformità urbanistica, basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Il documento è stato ufficialmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde integralmente a quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 34** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 14. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 42, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sesto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,12 m ed è

adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni generali soddisfacenti. Le pareti e il soffitto, entrambi in cemento, sono strutturalmente solidi e non mostrano difetti visibili. Il pavimento, anch'esso in cemento, sebbene con evidenti segni di utilizzo, rimane pienamente funzionale. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente che assicura una luce sufficiente per tutto lo spazio. La porta basculante in metallo è in ottime condizioni e completamente operativa. Nel complesso, il locale è ben mantenuto e conforme agli standard costruttivi previsti per l'anno 2018. Il box auto misura 4,92 m in lunghezza e 3,12 m in larghezza, rendendolo adeguato ad accogliere un'auto di medie dimensioni. L'assenza di finestre è compensata da una porta basculante in lamiera, dotata nella parte superiore di un'apertura di circa 30-40 cm per assicurare la ventilazione dell'ambiente. Le pareti sono costruite con blocchi di cemento, rifinite con intonaco e vernice, mentre il soffitto, realizzato in cemento armato, si presenta stabile e in buono stato. Il pavimento, in cemento grezzo, è pratico e funzionale. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente installato a soffitto. Rimandando alle valutazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante e già trattate nel bene n.1, le verifiche di conformità sono state effettuate sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Questo titolo, rappresentato dalla D.I.A. conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. e all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è stato registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24/03/2016. L'accesso ha confermato che lo stato attuale dei luoghi è coerente con il titolo edilizio menzionato, certificando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 53** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 14, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 60, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 20,61 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 14. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si trova in uno stato conservativo adeguato e in linea con la sua funzione di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, si presentano robuste e prive di segni di degrado o danni strutturali. Il pavimento in cemento lisciato appare solido e uniforme, senza tracce di usura o irregolarità evidenti. Nel complesso, l'ambiente si mostra stabile e funzionale, con una progettazione essenziale che riflette la sua destinazione d'uso. L'impianto di illuminazione è stato verificato durante il sopralluogo ed è risultato funzionante. l locale si caratterizza per una struttura costruttiva semplice ed essenziale, funzionale alla sua destinazione d'uso. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, che conferiscono robustezza e resistenza all'ambiente, rispecchiando la natura pratica e operativa del locale. Il pavimento, in cemento lisciato, offre una superficie resistente, priva di rivestimenti decorativi, facile da pulire e adeguata alle esigenze di un deposito. Il soffitto, in cemento armato, si integra con lo stile minimalista e utilitario dell'intera struttura. L'illuminazione è garantita da plafoniera installata a soffitto, che assicura una buona luminosità interna. L'accesso al locale avviene attraverso una porta metallica robusta, progettata per garantire sicurezza e protezione. Complessivamente, il locale si presenta con caratteristiche costruttive orientate alla funzionalità e alla durabilità, in linea con la destinazione d'uso come spazio di deposito o magazzino. Le verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione, hanno confermato la regolarità urbanistica in relazione all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che alle norme previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con il protocollo

QI/2016/54466 il 24 marzo 2016, tale titolo stabilisce i parametri urbanistici di riferimento. Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è in piena corrispondenza con quanto previsto dal titolo edilizio, attestando così la conformità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 15

- **Bene N° 15** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 15. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 23, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone (chiuso con elementi vetrati). L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, ultimato nel 2018, si trova in condizioni generali soddisfacenti, in linea con le caratteristiche tipiche del periodo di costruzione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard qualitativi dell'epoca. Nel complesso, l'immobile è ben conservato, con un livello di finitura adeguato e compatibile con i materiali impiegati. L'appartamento è disposto su un unico livello e presenta pavimenti in gres porcellanato beige uniforme in tutti gli ambienti, compresi cucina e bagni. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica beige fino a circa 2 metri di altezza, con la parte superiore intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in PVC bianco con tapparelle integrate. Le porte interne sono in legno con finitura liscia e telai coordinati. La cucina dispone di rivestimenti a mosaico in ceramica nella zona operativa, con piano di lavoro in materiale scuro e mobili dalle tonalità neutre. È presente una porta finestra in PVC bianco che collega la cucina al balcone. Il balcone è pavimentato in gres porcellanato chiaro ed è delimitato da parapetti metallici verniciati di bianco. È chiuso da vetrate scorrevoli, che consentono un uso protetto dello spazio. Sul balcone sono installati elementi funzionali, come un sistema di climatizzazione con unità esterna e una caldaia murale a gas. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia. L'impianto di climatizzazione include split installati in vari ambienti. Gli impianti elettrico e idraulico presentano prese, punti luce e punti di erogazione distribuiti in maniera funzionale. I sanitari nei bagni sono in ceramica bianca. Un bagno è dotato di una cabina doccia con porte in vetro opaco, mentre l'altro include uno spazio doccia privo di chiusure rigide. Sono presenti mobili lavabo in entrambi i bagni. Gli spazi esterni sono pavimentati con piastrelle resistenti all'usura e agli agenti atmosferici, delimitati perimetralmente da una chiusura a tutt'altezza con elementi in vetro. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, è stata confermata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, oltre alle normative stabilite dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato ufficialmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia fedelmente quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 35** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 15. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 61,10, superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quinto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,75 m ed è

adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si trova in condizioni complessivamente discrete. Le pareti in blocchi di cemento intonacati sono solide e prive di difetti evidenti, mentre il soffitto in cemento armato mostra alcune tracce di usura, ma è strutturalmente integro. Il pavimento in cemento grezzo, pur presentando segni di utilizzo e macchie, rimane funzionale. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente a soffitto. La porta basculante in metallo è in buono stato e dispone di una griglia superiore per la ventilazione, conforme agli standard. Attualmente, l'interno è parzialmente occupato da materiali accatastati, tra cui pannelli, strutture di metallo e sacchi, che limitano temporaneamente la piena utilizzabilità dello spazio come autorimessa. Il box auto, con una lunghezza di 4,92 m e una larghezza di 2,75 m, è sufficientemente spazioso per ospitare un'auto di medie dimensioni. Pur privo di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera che include, nella parte superiore, un'apertura di circa 30-40 cm, utile per garantire un'efficace aerazione naturale. Le pareti si presentano in buone condizioni, così come il soffitto, stabile e costruito in cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, offre una soluzione pratica e funzionale. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente montato a soffitto, che garantisce un'illuminazione sufficiente per l'intero spazio. Facendo riferimento alle analisi già svolte sulla legittimità del fabbricato, a cui il cespite staggito appartiene e trattate nel bene n.1, le verifiche di conformità sono state condotte in relazione all'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo, costituito dalla D.I.A. conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è registrato con il protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. A seguito del sopralluogo, è stato accertato che lo stato attuale dei luoghi risulta pienamente conforme al suddetto titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 54** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 15, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 61, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 15. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si presenta in condizioni conservative normale, ma adeguate alla sua destinazione d'uso come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano integre, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente e priva di segni evidenti di usura o deterioramento. L'ambiente nel suo complesso appare stabile e funzionale, con finiture minime che riflettono la sua vocazione pratica. L'impianto di illuminazione è presente e funzionante, il che contribuisce a rendere il locale utilizzabile. La cantina si presenta come un ambiente caratterizzato da una configurazione costruttiva essenziale e orientata alla funzionalità, specificamente progettato per l'uso come deposito. Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo grezzo, offrendo elevate prestazioni in termini di robustezza e resistenza strutturale, senza evidenziare segni di degrado o compromissione dell'integrità materiale. La pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento si distingue per la sua capacità di garantire un'elevata resistenza ai carichi e una superficie uniforme, priva di irregolarità che potrebbero ostacolare le operazioni di movimentazione. Il soffitto rispecchia un approccio progettuale finalizzato alla semplicità e alla minimizzazione degli interventi non essenziali, mantenendo tuttavia l'efficacia funzionale. L'accesso al locale è garantito da una porta metallica dotata di adeguati requisiti di sicurezza e isolamento, contribuendo a preservare il contenuto della cantina. L'impianto di illuminazione, installato a soffitto è funzionante, garantisce un livello di visibilità ottimale,

fondamentale per l'efficienza operativa in assenza di luce naturale. Fatte salve le considerazioni sulla legittimità del fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, per le quali si rimanda al bene n.1., le verifiche di legittimità sono state condotte rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato in favore del complesso che, come detto, trattasi della D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. Tanto premesso, l'accesso ha confermato la piena coerenza dello stato dei luoghi con predetto titolo, ne consegue la regolarità edilizia del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 16. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 24, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali conformi agli standard dell'epoca di costruzione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispecchiano i livelli qualitativi tipici di quel periodo. In generale, l'immobile è mantenuto in buono stato, con finiture adeguate e coerenti con i materiali utilizzati. L'appartamento è disposto su un unico livello e presenta pavimenti in gres porcellanato con tonalità uniforme e finitura opaca in tutti gli ambienti. Nei bagni, le pareti e i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti in tonalità chiare, come beige o crema, fino a circa 2 metri di altezza, mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata di bianco. I sanitari sono in ceramica bianca, con un bagno dotato di cabina doccia con porte in vetro opaco e l'altro con una doccia priva di chiusure rigide. Entrambi i bagni dispongono di mobili lavabo integrati. Gli infissi sono in PVC bianco con tapparelle integrate, garantendo una buona protezione e funzionalità. Le porte interne sono in legno con finitura liscia e telai coordinati. La cucina è caratterizzata da rivestimenti in mosaico ceramico nella zona operativa. Una porta finestra in PVC bianco collega direttamente la cucina al balcone. Il balcone è pavimentato in gres porcellanato chiaro e delimitato da parapetti metallici verniciati di bianco. Sul balcone sono presenti una caldaia murale a gas per il riscaldamento e un'unità esterna del sistema di climatizzazione. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia. L'impianto di climatizzazione include split installati in diversi ambienti. Gli impianti elettrico e idraulico sono distribuiti in modo funzionale, con prese, punti luce e punti di erogazione disposti in maniera adeguata. Nel complesso, sia gli spazi interni ed esterni presentano finiture e impianti conformi agli standard del periodo di costruzione, garantendo funzionalità e buone condizioni generali. A seguito delle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, è stata attestata la conformità urbanistica in base all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alla normativa prevista dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). È stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto stabilito nel titolo edilizio, garantendo così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 36** Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 16. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 44, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie

catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,57 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture.
L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si trova in buone condizioni generali. Le pareti e il soffitto, entrambi realizzati in cemento, sono solidi e privi di difetti evidenti. Il pavimento, anch'esso in cemento, mostra segni d'uso ma conserva pienamente la sua funzionalità. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente, che fornisce una luce adeguata all'intero ambiente. La porta basculante in metallo è in ottimo stato e funzionante. Nel complesso, lo spazio è ben conservato e rispetta gli standard costruttivi del 2018. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,57 m di larghezza, è sufficientemente spazioso per ospitare un'automobile di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, dispone di una porta basculante in lamiera con un'apertura superiore di circa 30-40 cm, che favorisce una ventilazione naturale adeguata. Le pareti si presentano in buone condizioni, così come il soffitto in cemento armato, stabile e privo di difetti. Il pavimento in cemento grezzo è pratico e adatto all'uso. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato al soffitto, che garantisce una visibilità ottimale all'interno dell'ambiente. Richiamando le valutazioni già effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante e approfondite nel bene n.1, le verifiche di regolarità sono state eseguite rispetto all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, rappresentato dalla D.I.A., conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), risulta registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Dal sopralluogo effettuato, lo stato attuale dei luoghi è risultato completamente rispondente alle previsioni del suddetto titolo edilizio, confermando la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 55** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 16, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 62, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 16. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. La cantina è in buono stato conservativo, con pareti in blocchi di cemento grezzo robuste e prive di segni di degrado. Il pavimento in cemento lisciato è uniforme e resistente, mentre il soffitto, lasciato al grezzo, rispecchia l'essenzialità dell'ambiente. L'accesso è assicurato da una porta in metallo solida e sicura. L'impianto di illuminazione, funzionante, garantisce una buona visibilità, rendendo il locale pratico e adatto alla funzione di deposito. Il locale presenta caratteristiche costruttive essenziali e funzionali, coerenti con la destinazione d'uso di deposito. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, garantendo robustezza e stabilità strutturale, senza segni evidenti di deterioramento. Il pavimento in cemento lisciato offre una superficie uniforme, resistente e facile da mantenere, idonea a sostenere carichi e adatta alle esigenze operative. Il soffitto, in cemento armato lasciato al grezzo, riflette un'impostazione costruttiva improntata alla semplicità e alla funzionalità. L'accesso è garantito da una porta in metallo zincato, robusta e dotata di serratura per assicurare sicurezza. L'impianto di illuminazione è funzionante, contribuendo a rendere l'ambiente pratico e ben fruibile. Le verifiche sulla legittimità urbanistica del fabbricato, di cui il cespite staggito è parte integrante, hanno confermato la regolarità sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016, il titolo definisce i

parametri urbanistici applicabili. Il sopralluogo ha accertato che lo stato dei luoghi è conforme alle previsioni del titolo edilizio, attestando la piena regolarità urbanistica del cespite.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 17

- **Bene N° 17** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 17. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 25, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, realizzato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione che rispecchia pienamente le caratteristiche del periodo di costruzione. Gli impianti, le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature sono in linea con gli standard comuni per l'epoca. L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni, con finiture che, sulla base dei materiali impiegati, possono essere considerate di livello medio. L'appartamento si articola su due livelli distinti, corrispondenti al quarto e al quinto piano dell'edificio. Il piano quarto, che costituisce il livello principale, comprende l'ingresso, un cucina, un soggiorno luminoso e due camere da letto. Gli ambienti sono valorizzati dalla presenza di ampie aperture finestrate dotate di infissi in PVC, corredati da avvolgibili e grate in ferro, che garantiscono una buona illuminazione naturale e un adeguato livello di sicurezza. La distribuzione interna degli spazi risulta razionale, con una chiara separazione tra la zona giorno e la zona notte. Le finiture includono porte interne in legno tamburato con una tonalità calda e una pavimentazione realizzata con piastrelle in cotto di dimensioni 30x30 cm, che conferiscono agli spazi un aspetto accogliente e classico.
  I bagni, rifiniti con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti perimetrali alti fino a 2,00 metri, presentano una soluzione funzionale e facilmente mantenibile. La zona giorno è arricchita da un balcone pavimentato in gres porcellanato di formato 7,5x15 cm, che offre una superficie durevole e pratica. Le pareti interne, trattate con tinte lavabili in tonalità chiare, si presentano in buono stato di conservazione, contribuendo a un'atmosfera ordinata e luminosa. Le camere da letto, dotate di impianti di climatizzazione mediante split, garantiscono un elevato comfort termico durante tutto l'anno. Il piano quinto, accessibile tramite una scala interna in metallo verniciato, si configura come uno spazio multifunzionale. Questo livello include un locale ampio, utilizzabile come zona di servizio o magazzino, e un magazzino più piccolo, situato accanto allo sbarco della scala. È presente anche un accesso esterno attraverso il vano scale, che offre un'alternativa comoda per il collegamento tra i livelli. Un elemento distintivo del piano quinto è rappresentato dall'ampio stenditoio, accessibile tramite una porta finestra posizionata sul prospetto laterale. Le superfici esterne pavimentate, rifinite in gres porcellanato, si distinguono per resistenza e praticità. L'impianto elettrico garantisce una distribuzione ottimale di prese e punti luce in tutti gli ambienti. L'impianto idraulico assicura una pressione uniforme dell'acqua per i servizi igienici e l'cucina. Il sistema di riscaldamento, alimentato da una caldaia a condensazione, è dotato di terminali in alluminio verniciato bianco, assicurando un calore uniforme durante i mesi più freddi. Inoltre, gli impianti di climatizzazione, presenti nei principali ambienti, contribuiscono a mantenere un microclima confortevole in ogni stagione. Il locale è costruito con pareti in blocchi di cemento grezzo, che offrono solidità e resistenza, caratteristiche ideali per uno spazio tecnico o di deposito. Il pavimento è costituito da quadrotti in

graniglia di cemento, un materiale robusto e pratico, particolarmente adatto a sopportare carichi e a garantire facilità di manutenzione. Il soffitto è intonacato, con una superficie uniforme che contribuisce a una buona diffusione della luce. La porta d'ingresso, in metallo zincato, è dotata di feritoie per la ventilazione naturale e di una serratura funzionante, garantendo sia aerazione che sicurezza. L'illuminazione è assicurata da un punto luce centrale che fornisce una luminosità adeguata all'uso del locale. Nel complesso, le caratteristiche costruttive prevalenti rendono il locale funzionale e ben adatto all'uso come cantina o ripostiglio.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 37** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 17. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 45, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 65,80, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,87 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in buone condizioni generali. Le pareti in blocchi di cemento sono solide e in buono stato, senza segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e privo di difetti significativi. Il pavimento in cemento, pur mostrando tracce di utilizzo, mantiene la sua piena funzionalità ed è idoneo all'uso previsto. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente montato a soffitto, che fornisce una luce uniforme e adeguata. La porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore per la ventilazione, è funzionante e in ottime condizioni. Nel complesso, il locale è ben mantenuto, asciutto e conforme agli standard costruttivi del 2018. Il box auto, con una lunghezza di 4,92 m e una larghezza di 2,87 m, offre spazio sufficiente per accogliere comodamente un'auto di medie dimensioni. Pur in assenza di finestre, è dotato di una porta basculante in lamiera che presenta un'apertura superiore di circa 30-40 cm, assicurando un'adeguata ventilazione naturale. Le pareti, composte da blocchi di cemento intonacati e verniciati, risultano ben conservate, così come il soffitto in cemento armato, che appare solido e senza imperfezioni. Il pavimento, in cemento grezzo, garantisce praticità e funzionalità. La luce interna è fornita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che illumina efficacemente tutto lo spazio. Facendo seguito alle analisi già condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione e che sono state trattate nel bene n.1, sono state eseguite verifiche di conformità con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., conforme alle normative previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., nonché all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), è stato registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha evidenziato che lo stato dei luoghi corrisponde pienamente alle disposizioni riportate nel titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 56 -** Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 17, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 63, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 17. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. ll locale si presenta in condizioni conservative complessivamente buone. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano stabili e prive di evidenti danni strutturali. Il pavimento, costituito da quadrotti in graniglia di cemento, si mostra integro e funzionale. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, appare in ottime condizioni, mentre la porta

in metallo, dotata di feritoie per la ventilazione, assicura sia la sicurezza che un'adeguata aerazione. L'illuminazione è garantita da un punto luce centrale, sufficiente per le esigenze del locale, attualmente adibito a ripostiglio con materiali e oggetti immagazzinati. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata confermata la conformità urbanistica, facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, individuato come D.I.A., rispetta le disposizioni previste dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché le norme stabilite dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). La sua registrazione è avvenuta con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo eseguito ha verificato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia fedelmente quanto indicato nel titolo edilizio, confermando la regolarità urbanistica del cespite staggito. Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state condotte prendendo come riferimento l'ultimo titolo edilizio valido relativo al complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, è rappresentato dalla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, comprensiva delle modifiche intervenute successivamente, e conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo svolto è stato verificato che lo stato attuale del cespite risulta del tutto conforme alle prescrizioni del titolo edilizio, confermandone la regolarità sotto il profilo urbanistico.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 18

- **Bene N° 18** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 18. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, Particella 4097, Subalterno 26, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; impianto di riscaldamento autonomo. Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 18. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 46, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 165 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,92 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni di conservazione adeguate e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard tipici del periodo di costruzione. Complessivamente, l'immobile è in buono stato d'uso. Il livello di finitura, valutato sulla base dei materiali presenti, può essere considerato standard. L'appartamento si sviluppa su due livelli, distribuiti tra il quarto e il quinto piano dell'edificio. Il quarto piano accoglie un ingresso, un cucina e un ampio soggiorno che risulta particolarmente luminoso grazie alle grandi finestre. Gli infissi in PVC, completi di avvolgibili e grate in ferro, assicurano luminosità, isolamento termico e un buon livello di sicurezza. La distribuzione degli spazi interni è funzionale, con una netta distinzione tra zona giorno e zona notte. Le finiture interne sono

di normale qualità, con porte in legno tamburato dal design classico e tonalità calde, mentre i pavimenti in cotto di formato 30x30 cm conferiscono agli ambienti un'atmosfera accogliente e tradizionale. I bagni presentano pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti murari alti fino a 2 metri, offrendo un'estetica curata e una facile manutenzione. A completare il livello, un balcone rifinito con piastrelle in gres porcellanato 7,5x15 cm. Le pareti interne sono tinteggiate con vernici lavabili in tonalità chiare. Le camere da letto, climatizzate grazie a sistemi split, garantiscono un microclima ideale in ogni stagione. Il quinto piano, collegato al livello inferiore da una scala interna in metallo verniciato, rappresenta uno spazio polifunzionale. Questo piano, accessibile anche dalla scala condominiale tramite un ingresso indipendente, è composto da una soffitta, un locale adibito a ripostiglio e un ampio stenditoio. Quest'ultimo è facilmente raggiungibile grazie a una porta finestra affacciata sul lato laterale dell'edificio. Le superfici esterne del piano sono pavimentate con gres porcellanato, assicurando durabilità e praticità. Dal punto di vista tecnologico, l'appartamento è dotato di impianti moderni e ben distribuiti. L'impianto elettrico garantisce prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico offre una pressione dell'acqua uniforme, servendo in modo efficiente i bagni e la cucina. Il sistema di riscaldamento, alimentato da una caldaia a condensazione, è dotato di terminali in alluminio verniciato bianco che assicurano un calore uniforme durante l'inverno. Inoltre, il sistema di climatizzazione presente nelle principali stanze contribuisce a mantenere un adeguato comfort abitativo tutto l'anno. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata accertata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, confermando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 38** – Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 18. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 46, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 165 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,92 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni generali buone. Le pareti e il soffitto risultano robusti e privi di segni di deterioramento visibili. Il pavimento in cemento, pur evidenziando tracce di utilizzo, mantiene intatta la sua funzionalità. L'ambiente è illuminato in modo efficace grazie a un tubo fluorescente installato a soffitto, che garantisce una luce uniforme e adeguata. La porta basculante in metallo, funzionante e in ottime condizioni, completa la struttura. In sintesi, il locale è ben conservato e conforme agli standard costruttivi dell'anno 2018. Il box auto, con dimensioni di 4,92 m di lunghezza e 2,92 m di larghezza, è adeguato a ospitare comodamente un'auto di medie dimensioni. Nonostante l'assenza di finestre, la ventilazione è garantita da una porta basculante in lamiera, dotata di un'apertura superiore di circa 30-40 cm. Le pareti, costruite in blocchi di cemento intonacati e successivamente verniciati, si presentano in ottime condizioni, mentre il soffitto in cemento armato appare stabile e privo di imperfezioni. Il pavimento in cemento grezzo offre una soluzione pratica e funzionale. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente montato a soffitto, che assicura una visibilità adeguata in tutto l'ambiente. A seguito delle verifiche già svolte in merito alla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce parte integrante e trattate dettagliatamente nel bene n.1, sono state effettuate ulteriori analisi per accertare la conformità urbanistica. Le verifiche sono state condotte con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso, identificato

nella D.I.A., conforme agli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., e alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Tale titolo è registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi risulta in linea con quanto previsto nel suddetto titolo edilizio, attestando la piena regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 57** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 18, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 64, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 18. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si presenta in buono stato conservativo, con pareti in blocchi di cemento grezzo stabili e prive di danni strutturali evidenti. Il pavimento, composto da quadrotti in graniglia di cemento, è integro e funzionale. Il soffitto, intonacato e dipinto, appare in buone condizioni, così come la porta in metallo con feritoie per la ventilazione, che garantisce sicurezza e aerazione. L'illuminazione è sufficiente, grazie al punto luce centrale. Il locale è utilizzato come ripostiglio, con materiali e oggetti immagazzinati. Il locale è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo, solide e resistenti, ideali per destinazioni d'uso come deposito o spazio tecnico. Il pavimento in quadrotti di graniglia di cemento, robusto e facilmente gestibile, è adatto a sostenere carichi e a semplificare la manutenzione. Il soffitto, intonacato e omogeneo, favorisce una distribuzione uniforme della luce nell'ambiente. La porta d'ingresso, realizzata in metallo zincato, dispone di feritoie per garantire una ventilazione naturale efficace, oltre a una serratura funzionante che assicura protezione. L'illuminazione è affidata a un punto luce centrale, sufficiente a soddisfare le esigenze del locale. Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite oggetto di analisi, parte del fabbricato in esame, sono state effettuate facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato dal protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, corrisponde alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, includendo le successive modifiche e risultando conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo eseguito è emerso che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente le disposizioni previste dal titolo edilizio, attestandone la regolarità urbanistica.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 19

- **Bene N° 19** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 19. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone; piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, bagno, cucina, e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in buone

condizioni generali, rispecchiando le caratteristiche tipiche del periodo in cui è stato costruito. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature risultano conformi agli standard dell'epoca di realizzazione. Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione adeguato. Il livello di finitura, analizzato sulla base dei materiali utilizzati, può essere classificato come di tipo standard. L'appartamento si sviluppa su due livelli, distribuiti tra il quarto e il quinto piano. Il quarto piano comprende la zona giorno e la zona notte. L'ingresso conduce a un soggiorno ampio e luminoso, grazie alle grandi finestre. Gli infissi in PVC, dotati di avvolgibili, offrono isolamento termico e acustico. La cucina, funzionale e rivestita con mosaico ceramico, si affaccia su un balcone pavimentato in gres porcellanato, utilizzabile per attività esterne. La zona notte è separata e composta da camere climatizzate tramite sistemi split. I bagni sono rifiniti con ceramica monocottura sia a pavimento che alle pareti, fino a un'altezza di due metri. Le pareti interne sono tinteggiate in tonalità neutre con vernici lavabili. Il quinto piano, collegato al quarto da una scala interna in metallo verniciato bianco, è costituito da una soffitta, un ripostiglio e uno spazio mansardato con soffitto spiovente, con annesso un bagno, ricavato nel ripostiglio. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica e illuminati da aperture a vasistas. Una terrazza pavimentata in gres porcellanato circonda il piano, offrendo uno spazio esterno ampio e pratico. Le pareti esterne mostrano lievi segni di usura, ma la struttura è in buone condizioni. Completa lo spazio esterno un locale essiccatoio dove è stato attrezzato un cucina. Il piano è accessibile anche dalla scala condominiale tramite un ingresso indipendente. Gli impianti tecnologici sono moderni e funzionali. L'impianto elettrico è ben distribuito con prese e punti luce in tutti gli ambienti. L'impianto idraulico garantisce una pressione uniforme dell'acqua, servendo efficacemente cucina e bagni. Il riscaldamento è fornito da una caldaia con terminali in alluminio verniciato bianco, mentre i sistemi di climatizzazione assicurano un comfort termico adeguato in ogni stagione. In seguito alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una parte, è stata verificata la conformità urbanistica basata sull'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alle normative previste dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Esso è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde complessivamente con quanto previsto dal suddetto titolo edilizio, al netto di un diverso uso, al piano quinto, del locale essiccatoio, dove è stato ricavato un cucina, e del deposito, dove è stato ricavato un bagno. Rispetto a tali variazioni, le NTA di attuazione del PDZ di Monte Stallonara prevedono all'art. 9 che *nei comparti ove, per le particolari caratteristiche geologiche del sottosuolo, i volumi destinati ad autorimesse, cantine ed i volumi tecnici a servizio delle cubature residenziali dovessero essere realizzati fuori terra, anche al confine dei lotti edificatori, questi volumi non saranno conteggiati nel calcolo della volumetrica complessiva assegnata per i singoli lotti, purché non superino l'altezza di 2.80 m fuoritessa, e che tali sagome vengano previste negli elaborati di coordinamento planivolumetrico.* Il calcolo della cubatura del progetto autorizzato fa riferimento al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, escludendo pertanto il piano sottotetto (quinto). Inoltre, l'atto d'obbligo edilizio, rep. 72269 a rogito del Pierpaolo Siniscalchi trascritto alla formalità 12003 del 23.02.2009 vincola a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio al progetto approvato, che nel caso del piano sottotetto (quinto) prevede la realizzazione di lavatoi e/o essiccatoi a a servizio degli appartamenti posti al piano quarto (interno 17, interno 18, interno 19 ed interno 20). Per quanto sopra, non essendo il bagno e l'cucina compatibili né con gli strumenti urbanistici vigenti né con i vincoli dell'atto d'obbligo edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che legittima lo stato dei luoghi (D.I.A. resa ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016), ovvero a cantina. A tal riguardo si ritiene che, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di ripristino dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare lo stato autorizzato è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Si stimano in €. 2.500,00 i costi (lavori di ripristino ed oneri professionali) necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 39** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 19. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 47, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 6,16 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in condizioni generali buone. Le pareti in blocchi di cemento intonacati risultano robuste e prive di difetti visibili, mentre il soffitto in cemento armato appare stabile, con lievi tracce di usura superficiale ma senza criticità strutturali. Il pavimento in cemento grezzo mostra segni di utilizzo, con alcune macchie evidenti, ma rimane pienamente funzionale e pratico per l'uso previsto. L'ambiente è privo di finestre, ma la ventilazione naturale è garantita da un'apertura superiore posta sulla porta basculante in metallo, anch'essa in buono stato e operativa. L'illuminazione è assicurata da un tubo fluorescente installato a soffitto, che fornisce una luce sufficiente per l'intero spazio. Il box auto, con una lunghezza di 6,16 m e una larghezza di 3,00 m, è sufficientemente spazioso per ospitare un'auto di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, la ventilazione è assicurata dalla presenza di una porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore che consente un ricambio d'aria adeguato. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati, sono in buono stato di conservazione, senza segni di degrado evidente. Il soffitto in cemento armato risulta solido e stabile, con alcune tracce di usura superficiale che non compromettono l'integrità strutturale. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra segni d'uso e alcune macchie, ma conserva pienamente la sua funzionalità, risultando pratico e adatto all'uso previsto. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che fornisce una luce uniforme e adeguata all'ambiente. Nel complesso, il locale si presenta in buone condizioni generali ed è idoneo per essere utilizzato come autorimessa o area di deposito. A seguito delle verifiche già svolte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una parte e che sono state approfondite nel bene n.1, è stata accertata la conformità urbanistica facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Tale titolo, identificato come D.I.A., rispetta le normative stabilite dagli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che le disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), ed è stato registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Dal sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi risulta perfettamente conforme a quanto previsto dal titolo edilizio, certificando la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 58** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 19, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 65, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 19. Il locale, che ha una superficie di circa 7,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono. Le pareti in blocchi di cemento grezzo risultano stabili e non mostrano segni evidenti di danni strutturali. Il pavimento, realizzato in quadrotti di graniglia di cemento, appare integro e adatto alla funzione di deposito. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, è uniforme e in condizioni adeguate. La porta d'ingresso, in metallo, è dotata di feritoie che garantiscono una ventilazione naturale e un buon livello di sicurezza. Il locale è attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito. La disposizione interna limita parzialmente la fruibilità dello spazio, ma l'illuminazione centrale è sufficiente per le esigenze

dell'ambiente. Complessivamente, il locale risulta funzionale e adatto all'uso previsto. Il locale è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo, solide e resistenti, ideali per destinazioni d'uso come deposito o spazio tecnico. Il pavimento in quadrotti di graniglia di cemento, robusto e facilmente gestibile, è adatto a sostenere carichi e a semplificare la manutenzione. Il soffitto, intonacato e omogeneo, favorisce una distribuzione uniforme della luce nell'ambiente. La porta d'ingresso, realizzata in metallo zincato, dispone di feritoie per garantire una ventilazione naturale efficace, oltre a una serratura funzionante che assicura protezione. L'illuminazione è affidata a un punto luce centrale, sufficiente a soddisfare le esigenze del locale. Le verifiche sulla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato analizzato, sono state condotte con riferimento all'ultimo titolo edilizio valido relativo all'intero complesso. Tale titolo, identificato con il protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016, si riferisce alla D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01, comprensiva delle modifiche successive e conforme all'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). Dal sopralluogo effettuato è stato constatato che lo stato attuale del cespite è pienamente conforme alle prescrizioni del titolo edilizio, confermandone la regolarità sotto il profilo urbanistico.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 20

- **Bene N° 20** – L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 20. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 28, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone; piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento, ultimato nel 2018, si trova in buone condizioni generali e rispecchia le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature sono conformi agli standard vigenti al momento della realizzazione. Complessivamente, l'immobile si presenta in uno stato di conservazione adeguato, con finiture di livello standard in relazione ai materiali utilizzati. L'appartamento si articola su due livelli, situati al quarto e al quinto piano dell'edificio, con una suddivisione ben studiata per garantire funzionalità e comfort. Al quarto piano si trovano gli ambienti principali, con un ingresso che conduce direttamente a un soggiorno spazioso e luminoso, caratterizzato da grandi finestre che favoriscono l'ingresso della luce naturale. Gli infissi in PVC, completi di avvolgibili, assicurano isolamento termico e acustico. La cucina, di dimensioni contenute ma ben organizzata, è rivestita con mosaico ceramico e si affaccia su un balcone esterno pavimentato in gres porcellanato. La zona notte è ben separata dalla zona giorno e comprende camere climatizzate con impianti split. I bagni presentano rivestimenti in ceramica monocottura sia a pavimento che alle pareti, fino a un'altezza di due metri. Le pareti interne, tinteggiate con colori neutri e vernici lavabili, mantengono un aspetto pulito e ordinato. Salendo al quinto piano, tramite una scala interna in metallo verniciato nero, si accede a uno spazio più versatile, composto da una soffitta, un ripostiglio e un'area mansardata con soffitto spiovente. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica e illuminati da finestre a vasistas, che permettono una buona ventilazione e illuminazione naturale. Una grande terrazza, interamente pavimentata in gres porcellanato, circonda il piano e offre uno spazio esterno ampio, adatto a molteplici utilizzi. Sebbene le pareti esterne mostrino lievi segni di usura, la struttura generale si presenta in condizioni solide e ben mantenute. Sul quinto piano è presente anche un locale

magazzino. Il livello è inoltre accessibile dalla scala condominiale, attraverso un ingresso indipendente, che ne amplia le possibilità di utilizzo. L'impianto elettrico è ben distribuito, con prese e punti luce in tutte le stanze. L'impianto idraulico garantisce una pressione uniforme, permettendo un utilizzo efficiente in cucina e nei bagni. Il riscaldamento è alimentato da una caldaia a condensazione con terminali in alluminio verniciato bianco, che assicurano un calore uniforme durante i mesi più freddi. I sistemi di climatizzazione split, presenti nei principali ambienti, completano il quadro offrendo un'ottima gestione della temperatura in ogni stagione. A seguito delle verifiche condotte sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito costituisce una porzione, è stata attestata la conformità urbanistica in base all'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, identificato come D.I.A., risulta conforme alle disposizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, nonché alla normativa prevista dall'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa). È stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo effettuato ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto stabilito nel titolo edilizio, garantendo così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 40** - Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 20. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 48, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 94,00, superficie catastale 24 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 5,46 m ed una profondità di 3,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra. Il box auto si presenta in buone condizioni generali, con pareti e soffitto in cemento intatti e privi di danni strutturali. Il pavimento in cemento grezzo, sebbene macchiato e segnato dall'uso, rimane funzionale. La porta basculante in metallo è operativa e la ventilazione è garantita dalla griglia superiore. L'illuminazione è adeguata, fornita da tubi fluorescenti funzionanti. Nel complesso, lo stato conservativo è idoneo per l'uso previsto. Il box auto, con dimensioni di 5,46 m di lunghezza e 3,75 m di larghezza, offre spazio sufficiente per ospitare comodamente un'auto di medie dimensioni. Sebbene privo di finestre, l'ambiente è dotato di una porta basculante in lamiera con una griglia superiore di circa 30-40 cm, che consente un'efficace ventilazione naturale. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati, si presentano in buono stato, senza segni evidenti di degrado. Il soffitto, in cemento armato, appare solido e privo di lesioni o imperfezioni significative. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra alcune tracce d'uso ma risulta funzionale e pratico. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente montato a soffitto, che assicura una visibilità adeguata e uniforme all'interno dell'ambiente. Nel complesso, il locale è ben conservato e rispetta gli standard funzionali necessari per essere utilizzato come autorimessa o deposito, come evidenziato anche dalle foto allegate. In relazione alle verifiche effettuate sulla legittimità del fabbricato, di cui il cespite staggito rappresenta una porzione e trattate in dettaglio nel bene n.1, è stata confermata la conformità urbanistica sulla base dell'ultimo titolo edilizio valido per l'intero complesso. Questo titolo, individuato come D.I.A., risulta conforme alle prescrizioni degli articoli 22, comma 3, e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I., oltre che alle disposizioni dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), ed è stato formalmente registrato con protocollo QI/2016/54466 in data 24 marzo 2016. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde integralmente alle previsioni del titolo edilizio, attestando così la regolarità urbanistica del cespite staggito.

  L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 59** - Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 20, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 66, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 20,61€. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 20. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima rettangolare, è caratterizzato da pareti in

blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale si trova in buone condizioni generali, con caratteristiche idonee ad un uso come deposito. Le pareti in cemento grezzo sono stabili e senza danni visibili. Il pavimento in graniglia di cemento è integro e funzionale per lo stoccaggio. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, è ben conservato. La porta d'ingresso in metallo zincato, con feritoie per la ventilazione, assicura sicurezza e un adeguato ricambio d'aria. Attualmente, il locale è adibito a ripostiglio, con un'illuminazione centrale sufficiente per le necessità. Il locale presenta una struttura essenzialmente funzionale, progettata per rispondere alle esigenze di un deposito o di uno spazio tecnico. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, conferiscono solidità e stabilità, offrendo al contempo un buon livello di isolamento strutturale. Il pavimento, in graniglia di cemento, è robusto, facile da curare e adatto a sostenere il peso dei materiali immagazzinati. Il soffitto, intonacato e ben conservato, ospita tubazioni a vista che appaiono ben posizionate e mantenute. Questa configurazione sottolinea l'utilizzo del locale come area tecnica o di servizio. La porta d'ingresso, in metallo zincato, si distingue per la sua robustezza e le feritoie che favoriscono una ventilazione naturale adeguata, oltre a garantire sicurezza grazie alla serratura funzionante. L'illuminazione, fornita da un punto luce centrale, sebbene essenziale, è sufficiente a soddisfare le necessità del locale. Fermo restando quanto indicato in merito alla legittimità del fabbricato, di cui si rimanda al bene n. 1, le verifiche sulla conformità sono state effettuate in relazione all'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'intero complesso, ovvero la D.I.A. ai sensi degli articoli 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 S.M.I. e dell'art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), protocollo QI/2016/54466 del 24/03/2016. In seguito all'accesso, è stata riscontrata una perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto previsto nel suddetto titolo, confermando così la regolarità edilizia del cespite staggito.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

LOTTO 21

- **Bene N° 42**- L'area urbana, identificata catastalmente come foglio 752, particella 4097, subalterno 8, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio rettangolo con una superficie di 146 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con una base maggiore di 25 metri e una base minore di 12 metri, restringendosi verso l'estremità opposta.
  L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Adiacente al fabbricato principale, l'area attualmente svolge un ruolo passivo, senza alcuna destinazione d'uso attiva. Dal punto di vista giuridico, l'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ovvero un bene fittizio senza rendita catastale autonoma, destinato a uso accessorio. È intestata **** omissis ****, titolare del diritto di superficie al 1000/1000, con Roma Capitale quale concedente. L'area rientra nelle superfici regolamentate dal diritto di superficie, vincolate al rispetto delle normative urbanistiche e alla destinazione d'uso imposta dal titolo concessorio. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti. In considerazione della

conformazione e delle caratteristiche del cespite è stato condotto anche un rilievo aereo. Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'area urbana presenta una superficie di 156 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. Al confine con il fabbricato, è installato un ponteggio, verosimilmente non rimosso dopo le lavorazioni di costruzione del manufatto. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo. Trattandosi di aree inedificate le analisi che seguono si riferiscono alle caratteristiche dell'area rispetto ai vincoli vigenti, derivanti dagli atti d'obbligo edilizio, dalla convenzione edilizia, e relativi allegati, e dagli strumenti urbanistici. I titoli edilizi sono: Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004; Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ED ART. 6 L.R. 21/09 S.M.I. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. In particolare: la DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova unità immobiliare n. 21, che si sarebbe dovuta realizzare in parte sul cespite staggito e su quota parte delle particelle ad essa confinanti 2684 e 2686; con richiesta di scissione del permesso di costruire del 30/10/2017 prot. QI/2017/182196 e del 04/06/2018 prot. QI/2018/95226, il debitore esecutato avanzava istanza di scissione delle cubature residenziali, di prossima ultimazione, da quelle non residenziali, le cui opere non erano ancora avviate; a riguardo si precisa che l'edificazione dell'unità 21 di cui alla DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 sarebbe avvenuta su parte delle superfici non residenziali: ne consegue che non essendo state realizzate le superfici non residenziali non è stata realizzata l'unità n. 21; in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente, il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p, acclarando di fatto la mancata realizzazione dell'unità immobiliare n. 21. A seguito del rilascio del permesso di costruire, i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle previsioni progettuali e, al termine dell'intervento, è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Questo atto ha sancito formalmente la chiusura del procedimento edilizio e certificato l'ultimazione delle opere, con la conseguenza che il titolo abilitativo originario ha esaurito i suoi effetti giuridici. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire ha una durata determinata e, una volta completati i lavori nei termini stabiliti, non è più possibile eseguire ulteriori interventi senza un nuovo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa ha confermato questo principio, ribadendo che la comunicazione di fine lavori produce effetti definitivi, impedendo la prosecuzione di ulteriori opere sulla base del permesso originario. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2852/2021, ha chiarito che una volta dichiarata la fine lavori, il titolo edilizio non può essere riattivato per completare interventi non ultimati o apportare modifiche. Analogamente, la Cassazione (sentenza n. 15036/2010) ha sottolineato che qualsiasi ulteriore lavorazione non prevista o non

terminata deve essere autorizzata con un nuovo provvedimento. Pertanto, non essendo più efficace il titolo edilizio precedente, per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare una nuova richiesta di permesso di costruire. Questo dovrà essere conforme alla normativa vigente, in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, che regolano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive ammesse. In conclusione, avendo presentato la comunicazione di fine lavori, non è possibile riprendere gli interventi con il vecchio permesso. Per eseguire ulteriori opere sarà necessario un nuovo titolo edilizio, che dovrà essere richiesto nel rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni regolamentari in vigore.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 63** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2684, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 1.300 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 54 metri, base minore di 48 metri ed altezza 25,5 m. L'area è posizionata a ridosso del fronte strada e confina, oltre che con la sede stradale, con le altre particelle ricomprese nella convenzione, ovvero 4097, 2686, 2787 e 2788. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva di 1.292 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti. Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il terreno presenta una superficie di 1300 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere

chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo. Trattandosi di aree inedificate le analisi che seguono si riferiscono alle caratteristiche dell'area rispetto ai vincoli vigenti, derivanti dagli atti d'obbligo edilizio, dalla convenzione edilizia, e relativi allegati, e dagli strumenti urbanistici. I titoli edilizi sono: Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004; Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ED ART. 6 L.R. 21/09 S.M.I. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. In particolare: la DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova unità immobiliare n. 21, che si sarebbe dovuta realizzare in parte sul cespite staggito e su quota parte delle particelle ad essa confinanti 2684 e 2686; con richiesta di scissione del permesso di costruire del 30/10/2017 prot. QI/2017/182196 e del 04/06/2018 prot. QI/2018/95226, il debitore esecutato avanzava istanza di scissione delle cubature residenziali, di prossima ultimazione, da quelle non residenziali, le cui opere non erano ancora avviate; a riguardo si precisa che l'edificazione dell'unità 21 di cui alla DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 sarebbe avvenuta su parte delle superfici non residenziali: ne consegue che non essendo state realizzate le superfici non residenziali non è stata realizzata l'unità n. 21; in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente, il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p, acclarando di fatto la mancata realizzazione dell'unità immobiliare n. 21. A seguito del rilascio del permesso di costruire, i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle previsioni progettuali e, al termine dell'intervento, è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Questo atto ha sancito formalmente la chiusura del procedimento edilizio e certificato l'ultimazione delle opere, con la conseguenza che il titolo abilitativo originario ha esaurito i suoi effetti giuridici. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire ha una durata determinata e, una volta completati i lavori nei termini stabiliti, non è più possibile eseguire ulteriori interventi senza un nuovo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa ha confermato questo principio, ribadendo che la comunicazione di fine lavori produce effetti definitivi, impedendo la prosecuzione di ulteriori opere sulla base del permesso originario. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2852/2021, ha chiarito che una volta dichiarata la fine lavori, il titolo edilizio non può essere riattivato per completare interventi non ultimati o apportare modifiche. Analogamente, la Cassazione (sentenza n. 15036/2010) ha sottolineato che qualsiasi ulteriore lavorazione non prevista o non terminata deve essere autorizzata con un nuovo provvedimento. Pertanto, non essendo più efficace il titolo edilizio precedente, per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare una nuova richiesta di permesso di costruire. Questo dovrà essere conforme alla normativa vigente, in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, che regolano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive ammesse. In conclusione, avendo presentato la comunicazione di fine lavori, non è possibile riprendere gli interventi con il vecchio permesso. Per eseguire ulteriori opere sarà necessario un nuovo titolo edilizio, che dovrà essere richiesto nel rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni regolamentari in vigore.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 64** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2686, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 260 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 48 metri, base minore di 46 metri ed altezza 5,5 m. L'area è interna rispetto al fronte e confina con particella 4097, 2684, 2788 e 2685. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta

copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 269 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti. Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il terreno presenta una superficie di 260 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo. Trattandosi di aree inedificate le analisi che seguono si riferiscono alle caratteristiche dell'area rispetto ai vincoli vigenti, derivanti dagli atti d'obbligo edilizio, dalla convenzione edilizia, e relativi allegati, e dagli strumenti urbanistici. I titoli edilizi sono: Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004; Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ED ART. 6 L.R. 21/09 S.M.I. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. In particolare: la DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova unità immobiliare n. 21, che si sarebbe dovuta realizzare in parte sul cespite staggito e su quota parte delle particelle ad essa confinanti 2684 e 2686; con richiesta di scissione del permesso di costruire del 30/10/2017 prot. QI/2017/182196 e del 04/06/2018 prot. QI/2018/95226, il debitore esecutato avanzava istanza di scissione delle cubature residenziali, di prossima ultimazione, da quelle non residenziali, le cui opere non erano ancora avviate; a riguardo si precisa che l'edificazione dell'unità 21 di cui alla DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 sarebbe avvenuta su parte delle superfici non residenziali: ne consegue che non essendo state realizzate le superfici non residenziali non è stata realizzata l'unità n. 21; in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente,

il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p, acclarando di fatto la mancata realizzazione dell'unità immobiliare n. 21. A seguito del rilascio del permesso di costruire, i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle previsioni progettuali e, al termine dell'intervento, è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Questo atto ha sancito formalmente la chiusura del procedimento edilizio e certificato l'ultimazione delle opere, con la conseguenza che il titolo abilitativo originario ha esaurito i suoi effetti giuridici. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire ha una durata determinata e, una volta completati i lavori nei termini stabiliti, non è più possibile eseguire ulteriori interventi senza un nuovo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa ha confermato questo principio, ribadendo che la comunicazione di fine lavori produce effetti definitivi, impedendo la prosecuzione di ulteriori opere sulla base del permesso originario. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2852/2021, ha chiarito che una volta dichiarata la fine lavori, il titolo edilizio non può essere riattivato per completare interventi non ultimati o apportare modifiche. Analogamente, la Cassazione (sentenza n. 15036/2010) ha sottolineato che qualsiasi ulteriore lavorazione non prevista o non terminata deve essere autorizzata con un nuovo provvedimento. Pertanto, non essendo più efficace il titolo edilizio precedente, per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare una nuova richiesta di permesso di costruire. Questo dovrà essere conforme alla normativa vigente, in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, che regolano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive ammesse. In conclusione, avendo presentato la comunicazione di fine lavori, non è possibile riprendere gli interventi con il vecchio permesso. Per eseguire ulteriori opere sarà necessario un nuovo titolo edilizio, che dovrà essere richiesto nel rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni regolamentari in vigore

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 65** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2787, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 876 m^2. L'area è a ridosso della sede stradale, identificata dalla particella 4025 e confina con particella 2788 e 2684. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 876 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti. Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o

deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il terreno presenta una superficie di 876 m^2 e una geometria irregolare, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo. Trattandosi di aree inedificate le analisi che seguono si riferiscono alle caratteristiche dell'area rispetto ai vincoli vigenti, derivanti dagli atti d'obbligo edilizio, dalla convenzione edilizia, e relativi allegati, e dagli strumenti urbanistici. I titoli edilizi sono: Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004; Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ED ART. 6 L.R. 21/09 S.M.I. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. In particolare: la DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova unità immobiliare n. 21, che si sarebbe dovuta realizzare in parte sul cespite staggito e su quota parte delle particelle ad essa confinanti 2684 e 2686; con richiesta di scissione del permesso di costruire del 30/10/2017 prot. QI/2017/182196 e del 04/06/2018 prot. QI/2018/95226, il debitore esecutato avanzava istanza di scissione delle cubature residenziali, di prossima ultimazione, da quelle non residenziali, le cui opere non erano ancora avviate; a riguardo si precisa che l'edificazione dell'unità 21 di cui alla DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 sarebbe avvenuta su parte delle superfici non residenziali: ne consegue che non essendo state realizzate le superfici non residenziali non è stata realizzata l'unità n. 21; in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente, il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p, acclarando di fatto la mancata realizzazione dell'unità immobiliare n. 21. A seguito del rilascio del permesso di costruire, i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle previsioni progettuali e, al termine dell'intervento, è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Questo atto ha sancito formalmente la chiusura del procedimento edilizio e certificato l'ultimazione delle opere, con la conseguenza che il titolo abilitativo originario ha esaurito i suoi effetti giuridici. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire ha una durata determinata e, una volta completati i lavori nei termini stabiliti, non è più possibile eseguire ulteriori interventi senza un nuovo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa ha confermato questo principio, ribadendo che la comunicazione di fine lavori produce effetti definitivi, impedendo la prosecuzione di ulteriori opere sulla base del permesso originario. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2852/2021, ha chiarito che una volta dichiarata la fine lavori, il titolo edilizio non può essere riattivato per completare interventi non ultimati o apportare modifiche. Analogamente, la Cassazione (sentenza n. 15036/2010) ha sottolineato che qualsiasi ulteriore lavorazione non prevista o non terminata deve essere autorizzata con un nuovo provvedimento. Pertanto, non essendo più efficace il titolo edilizio precedente, per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare una nuova richiesta di permesso di costruire. Questo dovrà essere conforme alla normativa vigente, in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, che regolano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive ammesse. In conclusione, avendo presentato la comunicazione di fine lavori, non è possibile riprendere gli interventi con il vecchio

permesso. Per eseguire ulteriori opere sarà necessario un nuovo titolo edilizio, che dovrà essere richiesto nel rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni regolamentari in vigore.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

- **Bene N° 66** - Particella con qualità prato, identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2788, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 285 m^2. L'area ha una conformazione in pianta prossima ad un trapezio isoscele con base maggiore 55 me, base minore 51 m ed altezza 5,5 m. L'area è a ridosso della sede stradale, anche se non confina con essa, ma con particelle 2787, 2784 e 2686. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. L'area è classificata come categoria F/1 (Area urbana), ossia un bene fittizio privo di rendita catastale autonoma, destinato a un utilizzo accessorio. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 876 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il terreno presenta una superficie di 285 m^2 e una geometria a trapezio isoscele, con un'orografia complessivamente pianeggiante che facilita eventuali interventi di riqualificazione. Le caratteristiche costruttive prevalenti includono una recinzione perimetrale provvisoria realizzata con lamiere ondulate, installate direttamente sul terreno senza base muraria o strutture di supporto permanenti. La configurazione delle lamiere, disposte in modo discontinuo, evidenzia il carattere temporaneo della delimitazione, con segni di ossidazione e deformazione dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. L'area è inoltre ricoperta da vegetazione spontanea, costituita da erbe alte, arbusti e piante incolte, che compromettono l'accessibilità e rendono difficoltoso distinguere chiaramente i confini. Non sono presenti infrastrutture stabili o opere edilizie significative, e la recinzione stessa risulta funzionale solo per un contenimento minimo e temporaneo. Trattandosi di aree inedificate le analisi che seguono si riferiscono alle caratteristiche dell'area rispetto ai vincoli vigenti, derivanti dagli atti d'obbligo edilizio, dalla convenzione edilizia, e relativi allegati, e dagli strumenti urbanistici. I titoli edilizi sono: Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004; Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ED ART. 6 L.R. 21/09 S.M.I. variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09, prot.

QI/2015/206695 del 17/12/2015; D.I.A. ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 ed art. 6 L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016. In particolare: la DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova unità immobiliare n. 21, che si sarebbe dovuta realizzare in parte sul cespite staggito e su quota parte delle particelle ad essa confinanti 2684 e 2686; con richiesta di scissione del permesso di costruire del 30/10/2017 prot. QI/2017/182196 e del 04/06/2018 prot. QI/2018/95226, il debitore esecutato avanzava istanza di scissione delle cubature residenziali, di prossima ultimazione, da quelle non residenziali, le cui opere non erano ancora avviate; a riguardo si precisa che l'edificazione dell'unità 21 di cui alla DIA (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 sarebbe avvenuta su parte delle superfici non residenziali: ne consegue che non essendo state realizzate le superfici non residenziali non è stata realizzata l'unità n. 21; in data 26/06/2018 con comunicazione prot. CP/2018/82847 il debitore esecutato richiedeva al Municipio XI, territorialmente competente, il fine lavori parziale limitatamente alle cubature residenziali, del Piano di Zona B50 Monte Stallonara per il comparto B/p, acclarando di fatto la mancata realizzazione dell'unità immobiliare n. 21. A seguito del rilascio del permesso di costruire, i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle previsioni progettuali e, al termine dell'intervento, è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Questo atto ha sancito formalmente la chiusura del procedimento edilizio e certificato l'ultimazione delle opere, con la conseguenza che il titolo abilitativo originario ha esaurito i suoi effetti giuridici. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire ha una durata determinata e, una volta completati i lavori nei termini stabiliti, non è più possibile eseguire ulteriori interventi senza un nuovo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa ha confermato questo principio, ribadendo che la comunicazione di fine lavori produce effetti definitivi, impedendo la prosecuzione di ulteriori opere sulla base del permesso originario. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2852/2021, ha chiarito che una volta dichiarata la fine lavori, il titolo edilizio non può essere riattivato per completare interventi non ultimati o apportare modifiche. Analogamente, la Cassazione (sentenza n. 15036/2010) ha sottolineato che qualsiasi ulteriore lavorazione non prevista o non terminata deve essere autorizzata con un nuovo provvedimento. Pertanto, non essendo più efficace il titolo edilizio precedente, per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare una nuova richiesta di permesso di costruire. Questo dovrà essere conforme alla normativa vigente, in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, che regolano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive ammesse. In conclusione, avendo presentato la comunicazione di fine lavori, non è possibile riprendere gli interventi con il vecchio permesso. Per eseguire ulteriori opere sarà necessario un nuovo titolo edilizio, che dovrà essere richiesto nel rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni regolamentari in vigore.

L'immobile viene posto in vendita per **la proprietà superficiaria** (1/1).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 977/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 1, Piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 9 graffato sub 2	**Superficie**	95,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, ultimato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione normale, coerente con l'epoca di completamento. Gli impianti, la pavimentazione, i rivestimenti, la tinteggiatura e i controsoffitti risultano conformi agli standard tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato d'uso. Il grado di finitura, valutato in base ai materiali riscontrati, può essere considerato nella norma. Le aree giardinate esterne, tuttavia, evidenziano una carente manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 1. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 9 graffato con particella 4097 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. La proprietà è graffata con il sub 2 che individua l'area giardinata esterna pertinenziale. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dal balcone che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato; piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato e dal giardino di proprietà attraverso una scala esterna. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 21 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 1, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 29	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto è in condizioni generali discrete. Le pareti e il soffitto in cemento sono strutturalmente integri. Il pavimento in cemento è funzionale. L'illuminazione è sufficiente grazie a un tubo fluorescente, e la porta in metallo è in buone condizioni e funzionante. L'ambiente è complessivamente in uno stato conservativo normale e compatibile con l'epoca costruttiva (2018).		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 29, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte		

	dell'intercapedine perimetrale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 1, Piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 10 graffato sub 3	**Superficie**	116,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, è in buone condizioni generali, con impianti e finiture rispondenti agli standard dell'epoca. Il livello di conservazione è adeguato, così come quello delle finiture, e anche le aree esterne si presentano in buono stato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T, interno 2. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 10 graffato con particella 4097 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 92 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra. il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: conformazione in pianta rettangolare, composta da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto e un disimpegno. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili sia dall'interno del piano terra, che da un ingresso secondario posto sul fronte laterale del fabbricato. Le aree giardinate hanno una conformazione in pianta prossima ad una L, e circondano la proprietà, fino ai limiti con altre proprietà e/o aree esterne. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 22 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 2, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 30	**Superficie**	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto presenta condizioni generali discrete, così come La cantina retrostante. Le pareti e il soffitto in cemento risultano strutturalmente integri, senza evidenti segni di cedimento o deterioramento. Il pavimento in cemento appare funzionale e adatto all'uso quotidiano. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente, che offre una luminosità sufficiente per l'intero ambiente. La porta in metallo si trova in buone condizioni ed è funzionante. L'intero spazio si presenta in uno stato conservativo normale, coerente con la sua epoca costruttiva (2018).		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 2. È censito al Catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 30, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla sx in ingresso dalla sede stradale, a ridosso della scala di emergenza. Il Box auto ha una lunghezza di 4,93 m e larghezza di 3,15 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. Nella parte retrostante è ubicato un locale		

	magazzino, annesso al box auto, che costituisce di fatto un accessorio al box auto stesso, al quale vi si accede da una porta in metallo. Tale locale, di larghezza 1,15 m e lunghezza 3,15 m, è stato ricavato da parte dell'intercapedine perimetrale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 43 – Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 2, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 49	**Superficie**	41,00 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta complessivamente in buone condizioni, senza segni evidenti di degrado o problematiche strutturali. L'ambiente è ben mantenuto, funzionale e pronto all'uso per la sua destinazione di deposito o archivio, senza necessità di interventi immediati.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 2, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 49, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 45 mq, rendita catastale 84,60 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 2. Dal punto di vista strutturale, La cantina si presenta come un ambiente ben organizzato e in buone condizioni generali. Ha una conformazione in pianta rettangolare e vi si accede in via esclusiva dal corridoio condominiale del piano interrato, attraverso un portoncino blindato. È articolato in unico grande ambiente multifunzionale, con una suddivisione degli spazi attraverso delle murature a tutta altezza. L'ambiente è completo di un cucina e di un bagno, ricavato in parte della cantina. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore caldo. Le pareti, in parte rivestite con materiali ceramici, sono curate e compatibili con le caratteristiche di un locale interrato. L'illuminazione artificiale, ottenuta tramite plafoniere, assicura un'adeguata visibilità, che integra le finestre a nastro ubicate sul perimetro esterno del cespite. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 3, Piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 11 graffato sub 4	**Superficie**	125,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si trova in buone condizioni generali, con finiture e impianti conformi agli standard dell'epoca. Il grado di conservazione è nella norma, così come il livello delle finiture: le aree esterne altresì si presentano in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 3. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 11 graffato con particella 4097 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 105 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da		

	ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e balcone. All'esterno si trovano le aree giardinate, accessibili dal balcone; Piano interrato: collegato al piano rialzato tramite una scala interna, è accessibile anche dal corridoio di servizio del piano interrato. Il piano ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale con annesso servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 23 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 3, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 31	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto è in condizioni discrete, con pareti in cemento intonacate, soffitto in cemento armato integro e pavimento in cemento grezzo funzionale, sebbene presenti segni d'uso. La porta basculante in metallo, con griglia di aerazione superiore, è in buone condizioni e funzionante. L'illuminazione interna è assicurata da un tubo fluorescente a soffitto. L'ambiente, compatibile con l'epoca costruttiva (2018), è organizzato con scaffalature e spazi adeguati a un'automobile.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 3. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 31, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 89,30, superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,90 m ed una larghezza di 3,84 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 4, Piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 12 graffato sub 5	**Superficie**	105,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile, distribuito su piano terra e piano interrato, è da ultimare. Il piano terra presenta pavimenti in cotto posati e pareti intonacate, ma richiede il completamento degli impianti. Il piano interrato è in stato grezzo, privo di finiture, con interventi necessari per la piena funzionalità.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano T-S1, interno 4. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 12 graffato con particella 4097 subalterno 5, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 97 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. Catastalmente identificato come piano terra, il piano corrisponde di fatto a un piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale esterna dal civico 59. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: Piano terra (rialzato): presenta una conformazione in pianta rettangolare ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno, balcone e lastrico solare;		

	Piano interrato: accessibile dal corridoio di servizio del piano interrato e dal lastrico solare attraverso una scala esterna, ha una pianta rettangolare e comprende un ampio locale. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 24 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 4, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 32	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali normali, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale e adeguato all'uso. L'accesso è avvenuto dall'interno dell'edificio, poiché la porta basculante in metallo risulta fissa e non utilizzabile. Questa è dotata di un'apertura superiore per favorire la ventilazione. Attualmente, lo spazio è utilizzato anche per il deposito di materiali e oggetti vari, ma è idoneo all'uso come autorimessa.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 4. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 32, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60 superficie catastale 20 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Inoltre, il Box auto è collegato all'appartamento interno 4 attraverso la scala che insiste sul terrazzo. Il Box auto ha una lunghezza di 6,01 m ed una profondità di 2,80 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 5, Piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 13	**Superficie**	77,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con particolare riferimento alle finiture, al netto del completamento degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 5. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 25 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 33	**Superficie**	15,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo appare funzionale e adeguato all'uso, anche se presenta alcune macchie e segni di utilizzo. L'accesso avviene esclusivamente attraverso la porta basculante in metallo, che risulta utilizzabile e dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione naturale. L'illuminazione interna è fornita da un tubo fluorescente installato a soffitto. Lo spazio risulta sgombro e idoneo all'uso come autorimessa o deposito.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 1. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 33, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,76 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 45 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 51	**Superficie**	5,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in condizioni conservative essenziali ma adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri, senza evidenti segni di deterioramento. L'ambiente appare solido e funzionale, con finiture minime coerenti con la natura di un locale adibito a deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 59 - 61. Contrassegnato all'interno 5, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 51, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 5. Il locale, per una superficie di circa 3,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto, anch'esso grezzo, è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 6, Piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 14	**Superficie**	77,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 6. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 14, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 26 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 34	**Superficie**	15,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in discrete condizioni generali, con le pareti realizzate in blocchi di cemento a vista e il soffitto integro in cemento armato. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra alcune macchie e segni dovuti all'uso. L'accesso è garantito unicamente da una porta basculante in metallo, funzionante e dotata di una griglia superiore che permette una buona ventilazione naturale. Attualmente, l'interno è occupato da un considerevole accumulo di materiali, tra cui pallet, pannelli, tubi e altri oggetti, che riducono lo spazio disponibile, rendendolo poco pratico per un utilizzo immediato come autorimessa. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente installato sul soffitto.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 6. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 34, categoria C/6, classe 34, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il penultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,68 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occu Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 46 - Cantina	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 6, piano S1

Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 52	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in uno stato conservativo essenziale, ma pienamente idoneo alla sua funzione. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, e il pavimento in cemento lisciato sono integri e privi di segni di degrado visibili. L'ambiente si presenta solido e funzionale, con finiture ridotte al minimo che risultano perfettamente in linea con la destinazione d'uso come spazio di deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 6, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 52, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 4 mq e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 6. Il locale, che ha una superficie di circa 4 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 7, Piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 15	**Superficie**	76,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 7. È censita al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 15, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 27 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 35	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto, in condizioni generali discrete, presenta pareti in blocchi di cemento a vista e un soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, con segni di normale utilizzo. L'accesso avviene tramite una porta basculante in metallo, dotata di griglia superiore per la ventilazione. Lo		

	spazio, completamente sgombro, è idoneo come autorimessa o deposito, con illuminazione fornita da un tubo fluorescente al soffitto.
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 7. È censito al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 47 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 53	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in condizioni conservative semplici, ma perfettamente adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si mostrano integri, senza evidenti segni di usura o deterioramento. L'ambiente, nel suo insieme, appare solido e pratico, con finiture essenziali che si adattano pienamente alla funzione di deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 7, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 53, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 7. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 – 61, interno 8, Piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 16	**Superficie**	76,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, al netto del completamento di alcune finiture, quali gli infissi interni, degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 1, interno 8. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere		

	da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 28 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 36	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto, in condizioni generali discrete, presenta pareti in blocchi di cemento a vista, che mostrano segni di umidità lungo la parte inferiore. Il soffitto in cemento armato appare integro e privo di crepe significative. Il pavimento in cemento grezzo è funzionale, ma presenta macchie e segni di utilizzo evidenti. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo utilizzabile, dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione. Lo spazio interno è completamente sgombro e illuminato da un tubo fluorescente fissato al soffitto.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 8. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 36, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50 superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quartultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,99 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 48 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 54	**Superficie**	9.00 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in uno stato conservativo semplice ma in linea con la sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri, senza segni evidenti di usura o degrado. L'ambiente, nel suo complesso, si presenta solido, pratico e dotato di finiture essenziali, adatte alla funzione di deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 8, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 54, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 8. Il locale, che ha una superficie di circa 8 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 17	**Superficie**	77,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con particolare riferimento alle finiture, al netto del completamento degli impianti termici e della necessità di installare i corpi illuminanti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 9. È censita al Catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 17, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 29 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 37	**Superficie**	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in cemento armato integro. Il pavimento in cemento grezzo appare funzionale, anche se presenta alcune macchie e segni di utilizzo. L'accesso avviene esclusivamente attraverso la porta basculante in metallo, che risulta utilizzabile e dotata di una griglia superiore per favorire la ventilazione naturale. L'interno, tuttavia, è attualmente occupato da una notevole quantità di materiali accatastati, tra cui pallet, pannelli, tubi e altri oggetti, che limitano lo spazio disponibile e l'immediato utilizzo come autorimessa. L'illuminazione interna è fornita da un tubo fluorescente fissato al soffitto, che appare sufficiente per illuminare adeguatamente l'ambiente.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 9. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 16 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quintultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,96 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 49 - Cantina	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 9, piano S1

Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 55	**Superficie**	1,40 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in condizioni conservative normali, ma adeguate alla sua funzione. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si mantengono in buono stato, privi di segni di usura o deterioramento visibili. L'ambiente complessivamente appare solido e funzionale, con finiture ridotte all'essenziale, perfettamente idonee alla destinazione d'uso come deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 9, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 55, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 9. Il locale, che ha una superficie di circa 6 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 18	**Superficie**	77,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali conformi all'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard costruttivi tipici del periodo. Complessivamente, l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con un livello di finitura che può essere considerato nella media in relazione ai materiali utilizzati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 10. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 18, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		
Bene N° 31 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 38	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, mentre il soffitto, in cemento armato, appare integro. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra segni di usura. L'accesso al box auto avviene tramite una porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore per garantire la ventilazione. L'illuminazione è assicurata da un tubo fluorescente.		

Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 10. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 38, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sestultimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,10 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 60 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 56	**Superficie**	6,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in condizioni di conservazione generalmente buone, con caratteristiche adatte all'uso come deposito. Le pareti sono in blocchi di cemento grezzo e risultano stabili. Il pavimento, in graniglia di cemento, appare integro e funzionale, adatto alle esigenze di stoccaggio. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, si trova in buono stato. La porta d'ingresso, in metallo zincato e dotata di feritoie per la ventilazione, garantisce sicurezza e un ricambio d'aria adeguato. L'interno del locale è attualmente utilizzato come ripostiglio. L'illuminazione è garantita da un punto luce centrale.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61, sito in Via Decimomannu n. 59. Contrassegnato all'interno 10, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 56, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, cons 5 mq e rendita catastale 14,72 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 10. Il locale, che ha una superficie di circa 5,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 11

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 19	**Superficie**	76,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta segni di infiltrazioni agli intradossi dei solai in diverse aree, tra cui l'ingresso/soggiorno, la cucina e i bagni, oltre che su alcune pareti. Tale problematica sembra riconducibile, verosimilmente, all'unità immobiliare sovrastante. Al netto di questo aspetto, lo stato conservativo dell'appartamento può essere considerato normale. Restano da completare l'impianto di illuminazione, con l'installazione dei corpi illuminanti, l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, che richiedono l'installazione della caldaia. Inoltre, è necessario completare il montaggio dei coprifili di alcuni infissi interni in legno.		

Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 11. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 19, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 30 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 39	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni discrete, con pareti in blocchi di cemento a vista, soffitto in cemento armato integro e pavimento in cemento grezzo, funzionale ma con segni d'uso. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo con griglia superiore per ventilazione. L'interno è occupato da materiali accatastati, riducendo lo spazio disponibile per un utilizzo immediato come autorimessa. L'illuminazione è fornita da un tubo fluorescente.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 11. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 39, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il nono sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,05 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 50 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 57	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in uno stato conservativo essenziale ma conforme alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato si trovano in condizioni integre, senza segni visibili di usura o deterioramento. L'ambiente, nel complesso, risulta stabile e funzionale, con finiture minime che si accordano perfettamente alla funzione di deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 11, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 57, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 11. Il locale, che ha una superficie di circa 6,5 mq, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio		

	interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale, e all'attualità, non è elettricamente alimentato.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

LOTTO 12

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 20	**Superficie**	76,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione complessivamente normale, ma con evidenti segni di infiltrazioni diffuse, concentrate nella cucina, dove il soffitto mostra danni significativi. Le altre aree, come il soggiorno, i bagni e le camere, risultano in condizioni generalmente buone, sebbene vi siano piccoli interventi di completamento necessari, soprattutto per quanto riguarda gli impianti e alcuni dettagli di finitura quali gli infissi interni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 2, interno 12. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 20, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata solo parzialmente di impianti tecnologici, poiché alcuni risultano ancora da ultimare, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 32 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 40	**Superficie**	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto è in condizioni generalmente buone. Le pareti, in blocchi di cemento a vista, sono solide, mentre il soffitto in cemento armato risulta integro. Il pavimento, sebbene in cemento grezzo con segni di usura, rimane funzionale. L'accesso è garantito da una porta basculante in metallo, completa di una griglia superiore che favorisce la ventilazione.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 12. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 40, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è l'ottavo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,86 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 51 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 58	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in condizioni conservative semplici, ma adeguate alla sua destinazione d'uso. Le pareti in blocchi di cemento grezzo e il pavimento in cemento lisciato risultano integri e privi di evidenti segni di deterioramento o usura. L'ambiente, nel suo complesso, appare solido e funzionale, con finiture essenziali che ben si adattano alla funzione di deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 12, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 58, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 13 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 12. Il locale, che ha una superficie di circa 11,0 mq, con una conformazione in pianta irregolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale non presenta aperture per luce naturale e all'attualità, non è elettricamente alimentato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

LOTTO 13

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 21	**Superficie**	77,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali normali e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e la tinteggiatura rispettano gli standard qualitativi tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile è in buono stato di manutenzione, con un livello di finitura che risulta adeguato e coerente con i materiali utilizzati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 13. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 21, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 33 - Box auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 41	**Superficie**	18,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali soddisfacenti. Le pareti e il soffitto, entrambi in cemento, sono strutturalmente solidi e non mostrano difetti visibili. Il pavimento, anch'esso in cemento, sebbene con evidenti segni di utilizzo, rimane pienamente funzionale. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente che assicura una luce sufficiente per tutto lo spazio. La porta basculante in metallo è in ottime condizioni e completamente operativa. Nel complesso, il locale è ben mantenuto e conforme agli standard costruttivi previsti per l'anno 2018.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 13. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 41, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il settimo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,25 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 52 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 59	**Superficie**	9,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in uno stato conservativo adeguato e in linea con la sua funzione di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, si presentano robuste e prive di segni di degrado o danni strutturali. Il pavimento in cemento lisciato appare solido e uniforme, senza tracce di usura o irregolarità evidenti. Nel complesso, l'ambiente si mostra stabile e funzionale, con una progettazione essenziale che riflette la sua destinazione d'uso. L'impianto di illuminazione è stato verificato durante il sopralluogo ed è risultato funzionante.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 13, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 59, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 13. Il locale, che ha una superficie di circa 8,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 14

Bene N° 14 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 14, piano 3

Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 22	**Superficie**	77,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali normali e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e la tinteggiatura rispettano gli standard qualitativi tipici del periodo di costruzione. Nel complesso, l'immobile è in buono stato di manutenzione, con un livello di finitura che risulta adeguato e coerente con i materiali utilizzati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 14. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 22, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 34 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 42	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali soddisfacenti. Le pareti e il soffitto, entrambi in cemento, sono strutturalmente solidi e non mostrano difetti visibili. Il pavimento, anch'esso in cemento, sebbene con evidenti segni di utilizzo, rimane pienamente funzionale. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente che assicura una luce sufficiente per tutto lo spazio. La porta basculante in metallo è in ottime condizioni e completamente operativa. Nel complesso, il locale è ben mantenuto e conforme agli standard costruttivi previsti per l'anno 2018.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 14. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 42, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 17 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il sesto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 3,12 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 53 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 60	**Superficie**	8,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in uno stato conservativo adeguato e in linea con la sua funzione di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, si presentano robuste e prive di segni di degrado o danni strutturali.		

	Il pavimento in cemento lisciato appare solido e uniforme, senza tracce di usura o irregolarità evidenti. Nel complesso, l'ambiente si mostra stabile e funzionale, con una progettazione essenziale che riflette la sua destinazione d'uso. L'impianto di illuminazione è stato verificato durante il sopralluogo ed è risultato funzionante.
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 14, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 60, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 9 mq, e rendita catastale 20,61 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 14. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

LOTTO 15

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 23	**Superficie**	76,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, ultimato nel 2018, si trova in condizioni generali soddisfacenti, in linea con le caratteristiche tipiche del periodo di costruzione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard qualitativi dell'epoca. Nel complesso, l'immobile è ben conservato, con un livello di finitura adeguato e compatibile con i materiali impiegati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 15. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 23, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone (chiuso con elementi vetrati). L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 35 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 15, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 43	**Superficie**	15,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si trova in condizioni complessivamente discrete. Le pareti in blocchi di cemento intonacati sono solide e prive di difetti evidenti, mentre il soffitto in cemento armato mostra alcune tracce di usura, ma è strutturalmente integro. Il pavimento in cemento grezzo, pur presentando segni di utilizzo e macchie, rimane funzionale. L'illuminazione è garantita da un tubo fluorescente a soffitto. La porta basculante in metallo è in buono stato e dispone di una griglia superiore per la ventilazione, conforme agli standard.		

	Attualmente, l'interno è parzialmente occupato da materiali accatastati, tra cui pannelli, strutture di metallo e sacchi, che limitano temporaneamente la piena utilizzabilità dello spazio come autorimessa.
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 15. È censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 13, rendita catastale € 61,10, superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il quinto sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 54 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 15, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 61	**Superficie**	5,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in condizioni conservative normale, ma adeguate alla sua destinazione d'uso come spazio di deposito. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano integre, mentre il pavimento in cemento lisciato offre una superficie resistente e priva di segni evidenti di usura o deterioramento. L'ambiente nel suo complesso appare stabile e funzionale, con finiture minime che riflettono la sua vocazione pratica. L'impianto di illuminazione è presente e funzionante, il che contribuisce a rendere il locale utilizzabile.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 15, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 61, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 15. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 16

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 16, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 24	**Superficie**	76,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni generali conformi agli standard dell'epoca di costruzione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispecchiano i livelli qualitativi tipici di quel periodo. In generale, l'immobile è mantenuto in buono stato, con finiture adeguate e coerenti con i materiali utilizzati.		

Descrizione:	**L**'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 3, interno 16. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 24, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello, a pianta rettangolare, comprendendo sia superfici interne che esterne, distribuite come segue: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 36 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 44	**Superficie**	14,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si trova in buone condizioni generali. Le pareti e il soffitto, entrambi realizzati in cemento, sono solidi e privi di difetti evidenti. Il pavimento, anch'esso in cemento, mostra segni d'uso ma conserva pienamente la sua funzionalità. L'illuminazione interna è garantita da un tubo fluorescente, che fornisce una luce adeguata all'intero ambiente. La porta basculante in metallo è in ottimo stato e funzionante. Nel complesso, lo spazio è ben conservato e rispetta gli standard costruttivi del 2018.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 16. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 44, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 61,10 superficie catastale 14 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,57 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 55 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59 - 61, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 62	**Superficie**	5,00 mq
Stato conservativo:	La cantina è in buono stato conservativo, con pareti in blocchi di cemento grezzo robuste e prive di segni di degrado. Il pavimento in cemento lisciato è uniforme e resistente, mentre il soffitto, lasciato al grezzo, rispecchia l'essenzialità dell'ambiente. L'accesso è assicurato da una porta in metallo solida e sicura. L'impianto di illuminazione, funzionante, garantisce una buona visibilità, rendendo il locale pratico e adatto alla funzione di deposito.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 16, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 62, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 5 mq, e rendita catastale 11,78 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 16. Il locale, che ha una superficie di circa 3,5 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni,		

	idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

LOTTO 17

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 17, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 25	**Superficie**	117,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, realizzato nel 2018, si presenta in uno stato di conservazione che rispecchia pienamente le caratteristiche del periodo di costruzione. Gli impianti, le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature sono in linea con gli standard comuni per l'epoca. L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni, con finiture che, sulla base dei materiali impiegati, possono essere considerate di livello medio.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 17. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 25, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 37 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 45	**Superficie**	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in buone condizioni generali. Le pareti in blocchi di cemento sono solide e in buono stato, senza segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e privo di difetti significativi. Il pavimento in cemento, pur mostrando tracce di utilizzo, mantiene la sua piena funzionalità ed è idoneo all'uso previsto. L'ambiente è illuminato da un tubo fluorescente montato a soffitto, che fornisce una luce uniforme e adeguata. La porta basculante in metallo, dotata di una griglia superiore per la ventilazione, è funzionante e in ottime condizioni. Nel complesso, il locale è ben mantenuto, asciutto e conforme agli standard costruttivi del 2018.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 17. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 45, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 65,80, superficie catastale 15 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il terzo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una profondità di 2,87 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette		

	l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 56 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 63	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	ll locale si presenta in condizioni conservative complessivamente buone. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento grezzo, risultano stabili e prive di evidenti danni strutturali. Il pavimento, costituito da quadrotti in graniglia di cemento, si mostra integro e funzionale. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, appare in ottime condizioni, mentre la porta in metallo, dotata di feritoie per la ventilazione, assicura sia la sicurezza che un'adeguata aerazione. L'illuminazione è garantita da un punto luce centrale, sufficiente per le esigenze del locale, attualmente adibito a ripostiglio con materiali e oggetti immagazzinati.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 17, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 63, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 6 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 17. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 18

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 18, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 26	**Superficie**	117,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in condizioni di conservazione adeguate e in linea con l'epoca di realizzazione. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature rispettano gli standard tipici del periodo di costruzione. Complessivamente, l'immobile è in buono stato d'uso. Il livello di finitura, valutato sulla base dei materiali presenti, può essere considerato standard.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 18. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, Particella 4097, Subalterno 26, Categoria A/2, Classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; impianto di riscaldamento autonomo.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 38 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 46	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali buone. Le pareti e il soffitto risultano robusti e privi di segni di deterioramento visibili. Il pavimento in cemento, pur evidenziando tracce di utilizzo, mantiene intatta la sua funzionalità. L'ambiente è illuminato in modo efficace grazie a un tubo fluorescente installato a soffitto, che garantisce una luce uniforme e adeguata. La porta basculante in metallo, funzionante e in ottime condizioni, completa la struttura. In sintesi, il locale è ben conservato e conforme agli standard costruttivi dell'anno 2018.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 18. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 46, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 70,50, superficie catastale 165 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 4,92 m ed una larghezza di 2,92 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 57 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 64	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in buono stato conservativo, con pareti in blocchi di cemento grezzo stabili e prive di danni strutturali evidenti. Il pavimento, composto da quadrotti in graniglia di cemento, è integro e funzionale. Il soffitto, intonacato e dipinto, appare in buone condizioni, così come la porta in metallo con feritoie per la ventilazione, che garantisce sicurezza e aerazione. L'illuminazione è sufficiente, grazie al punto luce centrale. Il locale è utilizzato come ripostiglio, con materiali e oggetti immagazzinati.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 18, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 64, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 18. Il locale, che ha una superficie di circa 6,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a un rettangolo, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 19

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 19, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 27	**Superficie**	112,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completato nel 2018, si presenta in buone condizioni generali, rispecchiando le caratteristiche tipiche del periodo in cui è stato costruito. Gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti e le tinteggiature risultano conformi agli standard dell'epoca di realizzazione. Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione adeguato. Il livello di finitura, analizzato sulla base dei materiali utilizzati, può essere classificato come di tipo standard.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 19. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone, piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, bagno, cucina, e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 39 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 47	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in condizioni generali buone. Le pareti in blocchi di cemento intonacati risultano robuste e prive di difetti visibili, mentre il soffitto in cemento armato appare stabile, con lievi tracce di usura superficiale ma senza criticità strutturali. Il pavimento in cemento grezzo mostra segni di utilizzo, con alcune macchie evidenti, ma rimane pienamente funzionale e pratico per l'uso previsto. L'ambiente è privo di finestre, ma la ventilazione naturale è garantita da un'apertura superiore posta sulla porta basculante in metallo, anch'essa in buono stato e operativa. L'illuminazione è assicurata da un tubo fluorescente installato a soffitto, che fornisce una luce sufficiente per l'intero spazio.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 19. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 47, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 84,60, superficie catastale 21 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il secondo sulla sx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 6,16 m ed una larghezza di 3,00 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile

Bene N° 58 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 65	**Superficie**	8,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono. Le pareti in blocchi di cemento grezzo risultano stabili e non mostrano segni evidenti di danni strutturali. Il pavimento, realizzato in quadrotti di graniglia di cemento, appare integro e adatto alla funzione di deposito. Il soffitto, intonacato e tinteggiato, è uniforme e in condizioni adeguate. La porta d'ingresso, in metallo, è dotata di feritoie che garantiscono una ventilazione naturale e un buon livello di sicurezza. Il locale è attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito. La disposizione interna limita parzialmente la fruibilità dello spazio, ma l'illuminazione centrale è sufficiente per le esigenze dell'ambiente. Complessivamente, il locale risulta funzionale e adatto all'uso previsto.		
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 19, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 65, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 17,66 €. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 19. Il locale, che ha una superficie di circa 7,0 mq, con una conformazione in pianta prossima a una L, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 20

Bene N° 20 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 19, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 28	**Superficie**	110,20 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata a Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano 4-5, interno 20. È censita al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 28, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 653,32, superficie catastale 106 mq. Il fabbricato dispone di un accesso pedonale dal civico 59 di Via Decimomannu e di un accesso carrabile dal civico 61. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli distinti: piano quarto, caratterizzato da una pianta rettangolare, include sia spazi interni che esterni. Il livello è organizzato con ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno e un balcone: piano quinto, collegato internamente al piano sottostante tramite una scala e dotato di accesso autonomo dalla scala condominiale. Anch'esso con pianta rettangolare, comprende superfici interne ed esterne, suddivise in soffitta, locale ripostiglio e un ampio stenditoio. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto FM; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra; Impianto idrico sanitario; Impianto di riscaldamento autonomo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 40 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Box auto, censito al cdf al fg 752 part 4097 sub 48	**Superficie**	23,00 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Decimomannu nn. 59-61, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu nn. 59-61, al piano S1, interno 20. È censito al catasto fabbricati come segue: foglio 752, particella 4097, subalterno 48, categoria C/6, classe 13, rendita catastale € 94,00, superficie catastale 24 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Decimomannu, in corrispondenza del civico n. 61 attraverso una rampa carrabile: in particolare è il primo sulla dx in ingresso dalla sede stradale. Il Box auto ha una lunghezza di 5,46 m ed una profondità di 3,75 m ed è adatto per una macchina media: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera: sopra l'apertura è lasciato un vuoto di circa 30/40 cm che ne permette l'areazione, stante l'assenza di aperture. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: Impianto elettrico; Impianto di illuminazione e comandi luce; Impianto di messa a terra.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

Bene N° 59 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu nn. 59-61, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina censitaal cdf al fg 752 part 4097 sub 66	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Cantina appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n.59 - 61. Contrassegnato all'interno 20, si trova al piano S1, ed è censito al catasto fabbricati al foglio 752 particella 4097 subalterno 66, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, e rendita catastale 20,61€. La cantina è pertinenziale all'unità immobiliare interno 20. Il locale, che ha una superficie di circa 7,5 mq, con una conformazione in pianta prossima rettangolare, è caratterizzato da pareti in blocchi di cemento grezzo e pavimentazione in quadrotti in graniglia di cemento. Il soffitto è intonacato. La porta di accesso è in metallo, in buone condizioni, idonea a garantire sicurezza e protezione del contenuto. Lo spazio interno è compatto e privo di finiture particolari, rispecchiando la destinazione d'uso come cantina o deposito. Il locale, che non presenta aperture per luce naturale, è dotato di impianto di illuminazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile		

LOTTO 21

Bene N° 42 – Area urbama			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu snc		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana censita al cdf al fg 752 part 4097 sub 8	**Superficie**	146 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza.		

	Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Descrizione:	L'area urbana, identificata catastalmente come foglio 752, particella 4097, subalterno 8, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio rettangolo con una superficie di 146 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con una base maggiore di 25 metri e una base minore di 12 metri, restringendosi verso l'estremità opposta. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Adiacente al fabbricato principale, l'area attualmente svolge un ruolo passivo, senza alcuna destinazione d'uso attiva. Dal punto di vista giuridico, l'area è classificata come categoria F/1 (area urbana), ovvero un bene senza rendita catastale autonoma, destinato a uso accessorio. È intestata **** omissis ****, titolare del diritto di superficie al 1000/1000, con Roma Capitale quale concedente. L'area rientra nelle superfici regolamentate dal diritto di superficie, vincolate al rispetto delle normative urbanistiche e alla destinazione d'uso imposta dal titolo concessorio. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 63 – Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu snc		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana censita al cdf al fg 752 part 2684	**Superficie**	1300 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria.		
Descrizione:	Particella con qualità prato, identificata catastalmente come foglio 752, particella 2684, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 1.300 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 54 metri, base minore di 48 metri ed altezza 25,5 m. L'area è posizionata a ridosso del fronte strada e confina, oltre che con la sede stradale, con le altre particelle ricomprese nella convenzione, ovvero 4097, 2686, 2787 e 2788. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva di 1.292 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa		

	condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 64 – Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu snc		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana censita al cdf al fg 752 part 2686	**Superficie**	260 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria.		
Descrizione:	Particella identificata catastalmente come foglio 752, particella 2686, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria a trapezio isoscele con una superficie di circa 260 m^2. Le dimensioni approssimative sono di circa 31 metri di altezza, con base maggiore di 48 metri, base minore di 46 metri ed altezza 5,5 m. L'area è interna rispetto al fronte e confina con particella 4097, 2684, 2788 e 2685. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 269 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato		

Bene N° 65 – Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu snc		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana censita al cdf al fg 752 part 2787	**Superficie**	876 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune		

	zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Descrizione:	Particella identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2787, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 876 m^2. L'area è a ridosso della sede stradale, identificata dalla particella 4025 e confina con particella 2788 e 2684. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 970 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato, per i quali si rimanda al capitolo dedicato ai patti.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Bene N° 66 – Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Decimomannu snc		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana censita al cdf al fg 752 part 2788	**Superficie**	285 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle aree in esame può essere definito complessivamente come trascurato, con evidenti segni di abbandono e assenza di interventi di manutenzione. L'intera superficie è ricoperta da una fitta vegetazione spontanea, composta da erbacce, arbusti e in alcuni punti anche piante di media altezza. Questa copertura incolta limita la fruibilità dell'area. Le delimitazioni perimetrali, sebbene visibili in alcune zone, risultano parzialmente coperte o deteriorate, rendendo difficile individuare con precisione i confini senza strumenti di rilievo. Non si rilevano opere infrastrutturali visibili o manutentive recenti, come interventi di pulizia o consolidamento del terreno. In sintesi, l'area si trova in uno stato di conservazione passivo, senza alcun utilizzo attivo o segni di manutenzione ordinaria o straordinaria.		
Descrizione:	Particella identificata catastalmente come Foglio 752, Particella 2788, situata in Via Decimomannu nel Comune di Roma, presenta una geometria irregolare con una superficie di circa 285 m^2. L'area ha una conformazione in pianta prossima ad un trapezio isoscele con base maggiore 55 me, base minore 51 m ed altezza 5,5 m. L'area è a ridosso della sede stradale, anche se non confina con essa, ma con particelle 2787, 2784 e 2686. L'area non è direttamente accessibile, essendo interamente ricoperta da vegetazione spontanea e incolta, che ne limita l'utilizzo pratico e impedisce il transito. Per acquisire una visione d'insieme e valutare le caratteristiche fisiche dell'area, è stato necessario effettuare un rilievo aereo, che ha evidenziato uno stato di abbandono, con una fitta copertura vegetativa e l'assenza di interventi di manutenzione. Essa è intestata per il diritto di superficie **** omissis ****, con **** omissis **** quale concedente e titolare del diritto del concedente per 1000/1000. L'area presenta una superficie complessiva catastale di 970 mq, come indicato nella visura storica catastale. La particella attuale è il risultato di una serie di frazionamenti successivi documentati nella visura, che evidenziano l'evoluzione storica della particella a partire da immobili predecessori. Eventuali modifiche o destinazioni d'uso devono essere conformi ai regolamenti urbanistici e alle condizioni stabilite dalle convenzioni tra le parti interessate. Inoltre, l'area è parte delle superfici individuate come destinate, in via prioritaria, all'edificazione delle cubature residenziali non realizzate, già previste nel progetto originario del complesso edilizio. Le cubature non residenziali sono state oggetto di scissione del permesso a costruire, determinando il mancato completamento dell'edificazione programmata. Questa condizione giuridico-urbanistica, unita alla natura del diritto di superficie, rende l'area subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dal permesso a costruire e alla pianificazione futura, che dovrà armonizzarsi con le finalità residenziali inizialmente previste. Si sottolinea inoltre il necessario rispetto delle previsioni della convenzione e del disciplinare allegato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero e nella disponibilità del debitore esecutato

Elenco allegati:

1. Rilievo fotografico generale
2. Lotto n. 1: rilievo fotografico
3. Lotto n. 2: rilievo fotografico
4. Lotto n. 3: rilievo fotografico
5. Lotto n. 4: rilievo fotografico
6. Lotto n. 5: rilievo fotografico
7. Lotto n. 6: rilievo fotografico
8. Lotto n. 7: rilievo fotografico
9. Lotto n. 8: rilievo fotografico
10. Lotto n. 9: rilievo fotografico
11. Lotto n. 10: rilievo fotografico
12. Lotto n. 11: rilievo fotografico
13. Lotto n. 12: rilievo fotografico
14. Lotto n. 13: rilievo fotografico
15. Lotto n. 14: rilievo fotografico
16. Lotto n. 15: rilievo fotografico
17. Lotto n. 16: rilievo fotografico
18. Lotto n. 17: rilievo fotografico
19. Lotto n. 18: rilievo fotografico
20. Lotto n. 19: rilievo fotografico
21. Lotto n. 20: rilievo fotografico
22. Lotto n. 21: rilievo fotografico
23. Beni non lottizzati: rilievo fotografico
24. Certificato di destinazione urbanistica
25. Decreto di esproprio n. 5 del 30/07/2004, n. 12 del 27/03/2006, n. 5 dell'11/03/2008 e n. 74 del 21/11/2008
26. Regione Lazio - riscontro alla nota prot. 35952/2025
27. Regione Lazio - Direzione urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare - determinazione 30 settembre 2024, n. G12760
28. Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Determinazione Dirigenziale prot. QI/34874/2020 del 03/03/2020
29. Pratica Catastale: soppressione sub 6 e sub 50, costituzione sub 501 e 502, nuovo elaborato planimetrico
30. Comune di Roma – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica –Approvazione della Tabella Riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione
31. Atto notaio Alberto Politi rep. 43870 del 13/05/2003
32. Atto notaio Camilla De Martino rep. 13842 del 18/09/2002
33. Atto notaio Fabrizio Fenoaltea rep.14957 del 25/02/1985
34. Atto notaio Roberto Franci rep. 201039 del 28/02/1975
35. Lotto n. 1: ispezioni ipotecarie
36. Lotto n. 2: ispezioni ipotecarie
37. Lotto n. 3: ispezioni ipotecarie
38. Lotto n. 4: ispezioni ipotecarie
39. Lotto n. 5: ispezioni ipotecarie
40. Lotto n. 6: ispezioni ipotecarie
41. Lotto n. 7: ispezioni ipotecarie
42. Lotto n. 8: ispezioni ipotecarie
43. Lotto n. 9: ispezioni ipotecarie
44. Lotto n. 10: ispezioni ipotecarie
45. Lotto n. 11: ispezioni ipotecarie
46. Lotto n. 12: ispezioni ipotecarie
47. Lotto n. 13: ispezioni ipotecarie

48. Lotto n. 14: ispezioni ipotecarie
49. Lotto n. 15: ispezioni ipotecarie
50. Lotto n. 16: ispezioni ipotecarie
51. Lotto n. 17: ispezioni ipotecarie
52. Lotto n. 18: ispezioni ipotecarie
53. Lotto n. 19: ispezioni ipotecarie
54. Lotto n. 20: ispezioni ipotecarie
55. Lotto n. 21: ispezioni ipotecarie
56. Note di trascrizione ed ispezioni ipotecarie
57. Lotto n. 1: visure catastali
58. Lotto n. 2: visure catastali
59. Lotto n. 3: visure catastali
60. Lotto n. 4: visure catastali
61. Lotto n. 5: visure catastali
62. Lotto n. 6: visure catastali
63. Lotto n. 7: visure catastali
64. Lotto n. 8: visure catastali
65. Lotto n. 9: visure catastali
66. Lotto n. 10: visure catastali
67. Lotto n. 11: visure catastali
68. Lotto n. 12: visure catastali
69. Lotto n. 13: visure catastali
70. Lotto n. 14: visure catastali
71. Lotto n. 15: visure catastali
72. Lotto n. 16: visure catastali
73. Lotto n. 17: visure catastali
74. Lotto n. 18: visure catastali
75. Lotto n. 19: visure catastali
76. Lotto n. 20: visure catastali
77. Lotto n. 21: visure catastali
78. Visure catastali
79. Lotto n. 1: planimetrie catastali
80. Lotto n. 2: planimetrie catastali
81. Lotto n. 3: planimetrie catastali
82. Lotto n. 4: planimetrie catastali
83. Lotto n. 5: planimetrie catastali
84. Lotto n. 6: planimetrie catastali
85. Lotto n. 7: planimetrie catastali
86. Lotto n. 8: planimetrie catastali
87. Lotto n. 9: planimetrie catastali
88. Lotto n. 10: planimetrie catastali
89. Lotto n. 11: planimetrie catastali
90. Lotto n. 12: planimetrie catastali
91. Lotto n. 13: planimetrie catastali
92. Lotto n. 14: planimetrie catastali
93. Lotto n. 15: planimetrie catastali
94. Lotto n. 16: planimetrie catastali
95. Lotto n. 17: planimetrie catastali
96. Lotto n. 18: planimetrie catastali
97. Lotto n. 19: planimetrie catastali
98. Lotto n. 20: planimetrie catastali
99. Lotto n. 21: estratto mappa catastale
100. Lotto n. 1: rilievo

101. Lotto n. 2: rilievo
102. Lotto n. 3: rilievo
103. Lotto n. 4: rilievo
104. Lotto n. 5: rilievo
105. Lotto n. 6: rilievo
106. Lotto n. 7: rilievo
107. Lotto n. 8: rilievo
108. Lotto n. 9: rilievo
109. Lotto n. 10: rilievo
110. Lotto n. 11: rilievo
111. Lotto n. 12: rilievo
112. Lotto n. 13: rilievo
113. Lotto n. 14: rilievo
114. Lotto n. 15: rilievo
115. Lotto n. 16: rilievo
116. Lotto n. 17: rilievo
117. Lotto n. 18: rilievo
118. Lotto n. 19: rilievo
119. Lotto n. 20: rilievo
120. Lotto n. 21: rilievo
121. Calcolo affrancazione
122. Regolamento di Condominio/posizione oneri condominiali
123. Comune di Roma – deliberazione n. 96 del 24/05/2004
124. Convenzione **** omissis ****/**** omissis ****– notaio Pierpaolo Siniscalchi rep. 72242 del 11/02/2009
125. Permesso di costruire n. 1253 prot. 65553 del 29/10/04 istanza n. 49528/2004
126. Permesso di costruire n. 206 prot. 16762 del 11/03/09 istanza n. 9621/2008
127. Inizio lavori 2004, sospensione 2004, ordine di ripresa 2008, comunicazione inizio lavori 2010, attestato inizio lavori 2010
128. Proroga convenzione (Roma Capitale, Determinazione Dirigenziale n. 457 del 27/04/2009, n. 447 del 18/05/2011, n. 957 prot. 96586 del 24/06/2014 e d.d. n. 1503 prot. 216805 del 15/12/2016)
129. D.I.A. prot. 206695 del 17/12/2015, variante al permesso di costruire n. 206 dell'11/03/2006 prot. 16762
130. D.I.A. prot. 54466 del 24/03/2016, per intervento di ampliamento di unità a destinazione residenziale (c.d. PIANO CASA)
131. D.I.A. prot. 54466 del 24/03/2016, per intervento di ampliamento di unità a destinazione residenziale (c.d. PIANO CASA) – Elaborati grafici
132. Richiesta scissione permesso di costruire residenziale (Dipartimento P.A.U. prot. QI/2017/182162 del 31/10/2017)
133. Richiesta scissione permesso di costruire non residenziale (Dipartimento P.A.U. prot. QI/2017/182196 del 31/10/2017)
134. Richiesta di modifica alla convenzione per scissione della cubatura residenziale alla commerciale (Dipartimento P.A.U. prot. QI/2018/95226)
135. Richiesta di fine lavori parziale per le concessioni n. 206/2009 e variante presentata in data 17/12/2015 prot. n0. 206695 e al progetto di ampliamento presentato in data 24/03/2016 prot. n. 5446 (Municipio Roma XI prot. CP/2018/82847 del 26/06/2018)
136. Richiesta di aggiornamento su comunicazione fine lavori
137. Elaborato grafico come eseguito
138. Lotto n. 1: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
139. Lotto n. 2: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
140. Lotto n. 3: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
141. Lotto n. 10: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito

142. Lotto n. 13: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
143. Lotto n. 14: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
144. Lotto n. 15: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
145. Lotto n. 16: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
146. Lotto n. 17: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
147. Lotto n. 18: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
148. Lotto n. 19: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
149. Lotto n. 20: contratto preliminare e contratti di comodato gratuito
150. Rilievo aereo: foto missione
151. Consorzio Monte Stallonara: atto costitutivo e posizione oneri di urbanizzazione **** omissis ****
152. Comune di Roma: Dipartimento di Programmazione ed attuazione urbanistica – comunicazione subentro convenzione
153. Atto d'obbligo per locazione a termine di alloggi di edilizia agevolata – notaio Pierpaolo Siniscalchi rep 72241 del 11/02/2009
154. Atto d'obbligo – notaio Pierpaolo Siniscalchi rep 72269 del 16/02/2009