

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	12



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	18



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	22
Stima / Formazione lotti.....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2024 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.000,00</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1.....	33



In data 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

Oggetto della vendita è la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO, costituito da una abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, piano 3°, distinta all'interno 2 (BENE N.1) e un Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 descritto al BENE N.2.

L'immobile è porzione di un complesso edilizio formato da due palazzine (A e B) oltre ad un piano interrato adibito a spazi accessori (cantine e box auto dove insiste il BENE N.2) e negozi al piano terra su Via di Torre Morena, sito in area periferica suburbana poco fuori il settore SUD-EST del GRA in zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Su Via San Donato di Ninea al civico 24 posta in angolo di Via di Torre Morena.

L'abitazione in descrizione è una ex soffitta poi condonata in abitazione con due falde inclinate di copertura il cui colmo di altezza massima è posto in asse centrale dell'immobile in senso longitudinale e minima verso le pareti opposte dell'immobile.

E'composto da un ingresso su pianerottolo scala A, un ampio vano a giorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un vano angolo cottura con balcone scoperto comunicante.

L'appartamento per una superficie commerciale ragguagliata pari a 118,40mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Oggetto della vendita è la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO, costituito da una abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, piano 3°, distinta all'interno 2 (BENE N.1) e un Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 descritto al BENE N.2.

#### DESCRIZIONE DEL BENE N.2

Trattasi di un box auto sito nell'autorimessa al piano sottostrada del descritto complesso edilizio formato da due palazzine (A e B) oltre ad un piano interrato adibito a spazi accessori (cantine e box auto dove insiste il

BENE N.2) sito in area periferica suburbana poco fuori il settore SUD-EST del GRA in zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Su Via San Donato di Ninea al civico 24 posta in angolo di Via di Torre Morena.

Si accede al Box, distinto al n.30, dalla rampa carrabile comune posta al civico 26 di Via San Donato di Ninea, che immette nella corsia comune del piano autorimessa dove sono ubicati anche altri box. Il box auto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 33,00mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

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

Il compendio risulta pervenuto agli esecutati per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavicchioni Carlo, Notaio in Roma (RM), del 13/12/2002 rep. 53350, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/12/2002 al n. 89821 di formalità.

La relazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 è completa ed indica tale titolo di provenienza del 2002 che supera il ventennio dalla data del pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

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

Il compendio risulta pervenuto agli esecutati per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavicchioni Carlo, Notaio in Roma (RM), del 13/12/2002 rep. 53350, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/12/2002 al n. 89821 di formalità.

La relazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 è completa ed indica tale titolo di provenienza del 2002 che supera il ventennio dalla data del pignoramento.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il compendio risulta pervenuto agli esecutati per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavicchioni Carlo, Notaio in Roma (RM), del 13/12/2002 rep. 53350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/12/2002 al n. 89821 di formalità. Al momento dell'acquisto del 2002 gli esecutati erano in comunione legale dei beni, attualmente sono divorziati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il compendio risulta pervenuto agli esecutati per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavicchioni Carlo, Notaio in Roma (RM), del 13/12/2002 rep. 53350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/12/2002 al n. 89821 di formalità. Al momento dell'acquisto del 2002 gli esecutati erano in comunione legale dei beni, attualmente sono divorziati.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

L'abitazione confina con pianerottolo condominiale, vano scale, soffitta int. 1, distacco verso Via Torre di Morena, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Il box auto confina con box n.29, box n.31, corsia comune di manovra, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,80 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	1,90 m	terzo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene, considerate le scarse altezze interne per i tetti a falda mansardati e la sua legittimità edilizia in sanatoria in deroga ai requisiti edilizi normativi (altezze minime abitative, ecc.. DM 1444/1968 e regolamento edilizio del Comune di Roma) non è divisibile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	100,80 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,58 m	interrato-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene, considerata la limitata consistenza e la necessità di una accessibilità carrabile non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2002 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 588, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 117mq mq Rendita € 681,72 Piano 3 edificio A interno 2
Dal 09/10/2011 al 13/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 285,96 Piano 3 edificio A interno 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2002 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 585, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 29mq Superficie catastale 33mq mq Rendita € 116,82 Piano S1 edificio B interno 30
Dal 09/10/2011 al 13/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 585, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 29mq Rendita € 116,82 Piano S1 edificio B interno 30

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1011	1388	588	6	A4	6	6 vani	117mq mq	681,72 €	3 interno 2 scala A	

**Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi rilevato e l'attuale planimetria catastale in banca data. Si rilevano alcune piccole inesattezze di rappresentazione grafica su due spallette del vano porta del tramezzo divisorio tra una camera e l'ambiente giorno centrale che non modifica la distribuzione dei vani. Trattasi di poter eseguire nel caso una migliore rappresentazione grafica della pianta catastale dell'appartamento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1011	1388	585	6	C6	12	29MQ	33mq mq	116,82 €	S1 edificio B interno 30	

**Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi rilevato e l'attuale planimetria catastale in banca data.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3

L'appartamento presenta buoni materiali di qualità abbastanza recenti e complessivamente in buono stato. Non si rilevano criticità particolari dall'esame a vista, salvo vizi occulti non rilevabili in questa sede, in merito allo stato di manutenzione.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1

Il box si presenta con materiali consoni alla destinazione d'uso e in ordinario stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3

L'immobile è porzione del descritto complesso edilizio costituito in condominio ricompreso da Via di Torre Morena 37-37/a-f e Via San Donato di Ninea 20-24-26.

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale sono risultati i seguenti dati inerenti gli immobili in oggetto, si sono ottenuti il regolamento di condominio e tabelle millesimali della u.i.u., il rendiconto consuntivo annuale e l'estratto conto in carico agli immobili in oggetto attualizzato al 06.08.2025 che si allegano.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1

L'immobile è porzione del descritto complesso edilizio costituito in condominio ricompreso da Via di Torre Morena 37-37/a-f e Via San Donato di Ninea 20-24-26.

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale sono risultati i seguenti dati inerenti gli immobili in oggetto, si sono ottenuti il regolamento di condominio e tabelle millesimali della u.i.u., il rendiconto consuntivo annuale e l'estratto conto in carico agli immobili in oggetto attualizzato al 06.08.2025 che si allegano.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3

Non risultano le servitù e gravami indicati dal quesito.

L'edificio di cui è porzione l'immobile ancorchè non vincolato ricade in area di sedime di cui una minima parte interessata nella zona di Torre Morena n. 35 in cui sorge l'edificio risulta interessata dalle disposizioni di salvaguardia di cui alla DEL.C.C. n. 92/97 art. 16bis in relazione alla vicina presenza della Torre Morena. Essendo risultante nche i progetti edilizi del fabbricato risultavano distacco superiore ai 50m dalla Torre, per quanto di competenza della Sovrintendenza dei Beni Archeologici e culturali di cui al già Dl.gsvo n.590/1999 ex Legge n. 1089/1939 per cui è stata espressa autorizzazione e parere favorevole all'originaria costruzione.

Si segnala inoltre che dalla documentazione estratta dal sottoscritto CTU presso l'archivio progetto/PA.U. inerenti il progetto edilizio originario di cui alla prima Concessione edilizia n. 894/c del 30.8.2000 e succ. variante n. 09.5. 2001, è emerso per il complesso edilizio in oggetto il vincolo pertinenziale delle aree a verde e parcheggio subordinando il rilascio delle dette Concessioni edilizie alla stipula di ATTO D'Obbligo con il Comune di Roma per Notaio Carlo Cavicchioni del 6.4.2001 rep. 51332/racc. 12071 trascritto a Roma 1 form. part. 20121/2001 e la società costruttrice\*\*\*\*\* S.P.A.

Con tale atto si ratifica l'impegno oltre ad altri vincoli di permanenza e pertinenza di aree a giardino, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed interrato una superficie di 1.557mq a parcheggio a servizio dell'edificio, di 238mq di parcheggio privato a servizio del non residenziale, di 476mq a parcheggio di uso pubblico.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Non risultano le servitù e gravami indicati dal quesito.

L'edificio di cui è porzione l'immobile ancorchè non vincolato ricade in area di sedime di cui una minima parte interessata nella zona di Torre Morena n. 35 in cui sorge l'edificio risulta interessata dalle disposizioni di salvaguardia di cui alla DEL.C.C. n. 92/97 art. 16bis in relazione alla vicina presenza della Torre Morena. Essendo risultante nche i progetti edilizi del fabbricato risultavano distacco superiore ai 50m dalla Torre, per quanto di competenza della Sovrintendenza dei Beni Archeologici e culturali di cui al già Dl.gsvo n.590/1999 ex Legge n. 1089/1939 per cui è stata espressa autorizzazione e parere favorevole all'originaria costruzione.

Si segnala inoltre che dalla documentazione estratta dal sottoscritto CTU presso l'archivio progetto/PA.U. inerenti il progetto edilizio originario di cui alla prima Concessione edilizia n. 894/c del 30.8.2000 e succ. variante n. 09.5. 2001, è emerso per il complesso edilizio in oggetto il vincolo pertinenziale delle aree a verde e parcheggio subordinando il rilascio delle dette Concessioni edilizie alla stipula di ATTO D'Obbligo con il Comune di Roma per Notaio Carlo Cavicchioni del 6.4.2001 rep. 51332/racc. 12071 trascritto a Roma 1 form. part. 20121/2001 e la società costruttrice \*\*\*\*\* S.P.A.

Con tale atto si ratifica l'impegno oltre ad altri vincoli di permanenza e pertinenza di aree a giardino, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed interrato una superficie di 1.557mq a parcheggio a servizio dell'edificio, di 238mq di parcheggio privato a servizio del non residenziale, di 476mq a parcheggio di uso pubblico.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

L'immobile è porzione di un complesso edilizio di due palazzine ad uso abitativo ed accessori (palazzine A e B), ricadente nella palazzina A.

La costruzione è piuttosto recente risalente al 2002 circa con struttura portante in gabbia di cemento armato (travi e pilastri) e solai in laterocemento. Le tamponature esterne a doppia fodera con rivestimento esterno in pregevole listelli di cortina in laterizio facciavista.

Le falde inclinate del tetto al piano terzo mansardato sono in solette di cemento con rivestimento in tegole similcoppo con gronde incassate e pluviali esterni a vista.

Gli infissi esterni sono di buona qualità con vetro camera e finitura effetto noce. Sono anche presenti nelle falde inclinate dei soffitti dei lucernari inclinati apribili tipo Velux o similari. Esternamente la porta finestra del vano cucina sul balconcino dispone di una anta in persiane metalliche in tinta verde con serratura antieffrazione.

La palazzina è dotata di un ascensore, ma non sbarca al pianerottolo del piano terzo, fermandosi al livello inferiore secondo, talchè è necessario salire a piedi per l'ultima rampa della scala per arrivare al terzo piano.

Internamente l'immobile presenta buoni materiali con pavimenti in piastrelle ceramiche/gres porcellanato 40x40 x tutti gli ambienti con zoccolino ceramico in tinta alle pareti che sono intonacate a tinta bianca come i soffitti inclinati.

Bagno e zona cottura anche rivestimenti ceramici in piastrelle coordinate in tinta alle pareti.

Il bagno dispone dei quattro sanitari in vitreus china bianca con box doccia incassato da una spalletta muraria.

Il vano cottura o cucinotto dispone di allaccio al gas con rubinetto di arresto a vista.

Le porte interne degli ambienti presentano una finitura tipo noce scuro con ferramenta in ottone di buon disegno complessivo.

Portoncino d'ingresso su pianerottolo ad una anta di tipo blindato con finitura effetto noce scuro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano esterna sul balcone e radiatori interni in moduli di acciaio bianco.

L'impianto elettrico è realizzato secondo i criteri normativi con quadro elettrico con differenziale e magnetotermici. Vi è un videocitofono oltre ad un citofono normale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

L'immobile è porzione del descritto complesso edilizio di due palazzine ad uso abitativo ed accessori (palazzine A e B), ricadente nella palazzina B piano sottostrada.

Il box dispone di ampia serranda metallica zincata basculante, pavimento in cemento lisciato, pareti in blocchetti di CLS/POROTON o similari a vista, solaio in predalles cementizie, corredato di impianto luce con plafoniera a soffitto.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

L'immobile è occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parte esecutata che vi abita. Inoltre come da dichiarazioni rese al verbale del Custode, l'appartamento è parzialmente adibito ad uso ufficio per la Società di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* amministrata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale utilizza parte degli spazi dell'abitazione a titolo gratuito essendo figlio degli esecutati comproprietari.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

L'immobile è occupato dai proprietari esecutati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

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 invariata;

Il bene è di proprietà degli esecutati: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , per 1/2 della piena proprietà ciascuno all'epoca dell'acquisto in comunione legale dei beni, oggi divorziati, per averne fatto acquisto in virtù di Atto ultraventennale Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavicchioni Carlo, Notaio in Roma (RM), del 13/12/2002 rep. 53350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/12/2002 al n. 89821 di formalità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

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 invariata;

Il bene è di proprietà degli esecutati: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , per 1/2 della piena proprietà ciascuno all'epoca dell'acquisto in comunione legale dei beni, oggi divorziati, per averne fatto acquisto in virtù di Atto ultraventennale Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavicchioni Carlo, Notaio in Roma (RM), del 13/12/2002 rep. 53350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/12/2002 al n. 89821 di



formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA FINANZIAMENTO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/08/2010  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 24472  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 31/07/2012  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 11122  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 05/02/2018  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 2041  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2024  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 28599  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA FINANZIAMENTO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/08/2010  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 24472  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 31/07/2012  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 11122  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 05/02/2018  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 2041  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2024  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 28599  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.19 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.19 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: Foglio 19 - nessuna prescrizione.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.19 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.19 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: Foglio 19 - nessuna prescrizione.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

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

la porzione immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare, costruito in forza di concessione n. 894/C di cui ai progetti autorizzati n. 35696/2000 e successiva variante n. 67623/2000 del 30.8.00 di cui alla Concessione n. 460/C del 9.5.2001 per nuovi tipi in variante prot.n. 20589/2001.

Risulta altresì presentata D.I.A. ai sensi della L. 662/1996 alla ex Circostrizione X prot. 61150 del 3.10.2001.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma Dip./P.A.U. Determinazione Dirigenziale Repertorio n.8 del 9.01.2003 che certifica l'abitabilità del complesso edilizio, che indica conformemente alla originaria costruzione, che legittimava i due edifici al piano soffitte terzo, in particolare per l'edificio A in cui ricade l'immobile, che esso originariamente è stato destinato ad uso soffitta ed accatastato coerentemente in categoria C/2.

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 con protocollo UCE 0/568407/0 - Via San Donato di Ninea 24 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere abusive realizzate entro il 31/03/2003 in tipologia di abuso 3: Ristrutturazione per ampliamento/cambio di destinazione d'uso a residenziale di cui all'art. 3 DPR 380/2001.



Il progetto ultimo di variante per nuovi tipi in variante prot.n. 20589/2001 di cui alla Concessione n. 460/C del 9.5.2001, rappresentava dagli elaborati grafici acquisiti dal CTU il piano soffitte dell'edificio A costituito da due soffitte ciascuna comunicante con il piano sottostante abitativo a mezzo di scaletta interna.

La richiesta di accesso agli atti del CTU relativa alla presentata D.I.A. ai sensi della L. 662/1996/circoscrizione X prot. 61150 del 3.10.2001 ha avuto come risposta che il detto protocollo D.I.A risulta effettivamente rubricato agli atti del Comune, ma che la relativa documentazione è irreperibile (si allega risposta del Municipio VII).

Detta D.I.A comunque citata nella relazione asseverata nella Determina di Abitabilità n. 8 del 9.01.2003 e relativi accatastamenti del fabbricato denunciato all'U.T.E. con protocollo 94558 del 9.10.2001. Di cui è la planimetria catastale dell'originario impianto dell'immobile in oggetto, accatastato in C/2 (soffitta) di cui quindi in sostituzione della pratica D.I.A. non reperibile, se ne assume titolo di legittimità edilizia ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 quale documento imprescindibile ed abbinato alla detta Abitabilità n. 8/2003. L'immobile originario era dunque legittimato a soffitta nella conformazione rappresentata da questa planimetria catastale del 2001.

La domanda di condono edilizio L. 326/2003 prot.0/568407/0 per opere abusive realizzate di ristrutturazione/cambio di destinazione d'uso a residenziale è abbinata la planimetria catastale ultima attuale di variazione del 02.07.2009/RM0900148 che rappresenta l'avvenuto cambio d'uso abitativa della soffitta. Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme a detta planimetria catastale ad uso abitativo legata alla pratica di condono e che si assume unitamente al protocollo del condono, quale titolo di legittimità della attuale destinazione d'uso abitativa dell'immobile.

Tale pratica di condono è ferma allo stato 3 e va dato impulso alla sua definizione per l'ottenimento della relativa Concessione in sanatoria.

Dalla documentazione ricevuta dall'UCE risultano i seguenti oneri di oblazione da corrispondere e versata:

Tabella 1.a/b = OBLAZIONE euro 4.290,00 (versato acconto di euro 1.700,00) + eccedenza 10% L. 10/04 Reg.Lazio = euro 390.

Tabella 4 = ONERI CONCESSIONARI euro 2.925,00 (versati euro 877,50)

Si valuta a titolo solamente presuntivo, fatta salva ogni più ampia riserva sui conteggi che l'UCE farà tenendo conto degli interessi, more, diritti istruttori, ecc valutabili con certezza solo al momento del rilascio della Concessione nelle seguenti somme presuntive.

Saldo Oblazione = euro 2.200,00 + saldo O.C. = euro 2.047,50 a cui aggiungere alee per diritti istruttori, bolli, ecc = euro 200,00 e spese tecniche professionali per pratiche di sollecito, relazioni integrative, certificati vari, ecc = euro 3.000,00. In totale si stima in via presuntiva un costo da sostenere per la definizione e chiusura della sanatoria in cifra tonda pari ad euro 7.500,00 che vengono detratti dal valorer di stima dell'immobile.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

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

la porzione immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare, costruito in forza di concessione n. 894/C di cui ai progetti autorizzati n. 35696/2000 e successiva variante n. 67623/2000 del 30.8.00 di cui alla Concessione n. 460/C del 9.5.2001 per nuovi tipi in variante prot.n. 20589/2001.

Risulta altresì presentata D.I.A. ai sensi della L. 662/1996 alla ex Circoscrizione X prot. 61150 del 3.10.2001.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma Dip./P.A.U. Determinazione Dirigenziale Repertorio n.8 del 9.01.2003 che certifica l'abitabilità del complesso edilizio, che indica conformemente alla originaria costruzione, il piano sottostrada del complesso edilizio ad autorimessa con box esclusivi.

La richiesta di accesso agli atti del CTU relativa alla presentata D.I.A. ai sensi della L. 662/1996/circoscrizione X prot. 61150 del 3.10.2001 ha avuto come risposta che il detto protocollo D.I.A risulta effettivamente rubricato agli atti del Comune, ma che la relativa documentazione è irreperibile (si allega risposta del Municipio VII).

Detta D.I.A comunque citata nella relazione asseverata nella Determina di Abitabilità n. 8 del 9.01.2003 e relativi accatastamenti del fabbricato denunciato all'U.T.E. con protocollo 94558 del 9.10.2001. Di cui è la planimetria catastale dell'originario impianto del box auto in oggetto, accatastato in C/6 di cui quindi in sostituzione della pratica D.I.A. non reperibile, se ne assume titolo di legittimità edilizia ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 quale documento imprescindibile ed abbinato alla detta Abitabilità n. 8/2003.

Il box originario era dunque legittimato nella conformazione rappresentata da questa planimetria catastale del 2001.

Per quanto sopra, sulla base della planimetria catastale del 2001 di impianto attualmente in atti, abbinata alla dichiarata Abitabilità n. 8/2003, si riscontra la conformità della stessa allo stato attuale del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.570,00

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale sono risultati i seguenti dati inerenti gli immobili in oggetto, si sono ottenuti il regolamento di condominio e tabelle millesimali della u.i.u., il rendiconto consuntivo annuale e l'estratto conto in carico agli immobili in oggetto aggiornato al 06.08.2025 che si allegano.

Non si ravvisa l'esistenza di vincoli particolari di natura condominiale gravanti sugli immobili in oggetto.

Dall'estratto conto aggiornato al 06.08.2025 si ricontra un debito gravante su entrambe gli immobili per euro 1.570,00.

Gli oneri condominiali ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Si segnala che dalla documentazione estratta dal sottoscritto CTU presso l'archivio progetto/PA.U. inerenti il progetto edilizio originario di cui alla prima Concessione edilizia n. 894/c del 30.8.2000 e succ. variante n. 09.5.2001, è emerso per il complesso edilizio in oggetto il vincolo pertinenziale delle aree a verde e parcheggio subordinando il rilascio delle dette Concessioni edilizie alla stipula di ATTO D'Obbligo con il Comune di Roma per Notaio Carlo Cavicchioni del 6.4.2001 rep. 51332/racc. 12071 trascritto a Roma 1 form. part. 20121/2001 e la società costruttrice \*\*\*\*\* S.P.A.

Con tale atto si ratifica l'impegno oltre ad altri vincoli di permanenza e pertinenza di aree a giardino, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed interrato una superficie di 1.557mq a parcheggio a servizio dell'edificio, di 238mq di parcheggio privato a servizio del non residenziale, di 476mq a parcheggio di uso pubblico.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.570,00

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale sono risultati i seguenti dati inerenti gli immobili in oggetto, si sono ottenuti il regolamento di condominio e tabelle millesimali della u.i.u., il rendiconto consuntivo annuale e l'estratto conto in carico agli immobili in oggetto aggiornato al 06.08.2025 che si allegano.

Non si ravvisa l'esistenza di vincoli particolari di natura condominiale gravanti sugli immobili in oggetto.

Dall'estratto conto aggiornato al 06.08.2025 si incontra un debito gravante su entrambe gli immobili per euro 1.570,00.

Gli oneri condominiali ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Si segnala che dalla documentazione estratta dal sottoscritto CTU presso l'archivio progetto/PA.U. inerenti il progetto edilizio originario di cui alla prima Concessione edilizia n. 894/c del 30.8.2000 e succ. variante n. 09.5.2001, è emerso per il complesso edilizio in oggetto il vincolo pertinenziale delle aree a verde e parcheggio subordinando il rilascio delle dette Concessioni edilizie alla stipula di ATTO D'Obbligo con il Comune di Roma per Notaio Carlo Cavicchioni del 6.4.2001 rep. 51332/racc. 12071 trascritto a Roma 1 form. part. 20121/2001 e la \*\*\*\*\* S.P.A.

Con tale atto si ratifica l'impegno oltre ad altri vincoli di permanenza e pertinenza di aree a giardino, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed interrato una superficie di 1.557mq a parcheggio a servizio dell'edificio, di 238mq di parcheggio privato a servizio del

non residenziale, di 476mq a parcheggio di uso pubblico.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3

Oggetto della vendita è la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO, costituito da una abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, piano 3°, distinta all'interno 2 (BENE N.1) e un Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 descritto al BENE N.2. L'immobile è porzione di un complesso edilizio formato da due palazzine (A e B) oltre ad un piano interrato adibito a spazi accessori (cantine e box auto dove insiste il BENE N.2) e negozi al piano terra su Via di Torre Morena, sito in area periferica suburbana poco fuori il settore SUD-EST del GRA in zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Su Via San Donato di Ninea al civico 24 posta in angolo di Via di Torre Morena. L'abitazione in descrizione è una ex soffitta poi condonata in abitazione con due falde inclinate di copertura il cui colmo di altezza massima è posto in asse centrale dell'immobile in senso longitudinale e minima verso le pareti opposte dell'immobile. E' composto da un ingresso su pianerottolo scala A, un ampio vano a giorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un vano angolo cottura con balcone scoperto comunicante. L'appartamento per una superficie commerciale ragguagliata pari a 118,40mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 588, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 185.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore  $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ , dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e  $k1, \dots, kn$  = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona:

Fascia/zona: Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)

Codice di zona: E10

Microzona catastale n.: 166

Nonchè i Valori dichiarati OMI, Borsino immobiliare di Roma, le quotazioni ufficiali di osservatori del mercato (Immobiliare.it, solocase, ecc...)

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 1.900/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 118,40.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (edificio civile recente pluripiano ultimo piano terzo mansardato con limitati affacci e prese di luce e aria da lucernari dei tetti e limitata altezza utile interna per soffitti spioventi interni = -5% (0,95);

K2 = estensione dell'immobile = 0% (1,00) taglio ordinario entro i 120mq.

K3 = stato di manutenzione = buono 0% (1,00);

K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: occupato dagli escutati e figli.

K5 = regolarità urbanistica. L'immobile è regolare ai titoli edilizi citati. Per variziani distributive interne si è stimato un costo complessivo di euro 7.500,00 per oneri di chiusura sanatoria da porre in detrazione al valore di stima.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (PIENA PROPRIETA') IN REGIME DI LIBERO MERCATO:

$V_a = 118,40\text{mq} \times \text{euro } 1.900/\text{mq} \times (k_1)0,95 \times (k_2)1,00 \times (k_3)1,00 \times (k_4)1,00 - (k_5) \text{euro } 7.500,00 = \text{euro } 206.212,00.$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 185.000,00 (euro centottantacinquemila/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1



Oggetto della vendita è la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO, costituito da una abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, piano 3°, distinta all'interno 2 (BENE N.1) e un Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 descritto al BENE N.2. DESCRIZIONE DEL BENE N.2 Trattasi di un box auto sito nell'autorimessa al piano sottostrada del descritto complesso edilizio formato da due palazzine (A e B) oltre ad un piano interrato adibito a spazi accessori (cantine e box auto dove insiste il BENE N.2) sito in area periferica suburbana poco fuori il settore SUD-EST del GRA in zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Su Via San Donato di Ninea al civico 24 posta in angolo di Via di Torre Morena. Si accede al Box, distinto al n.30, dalla rampa carrabile comune posta al civico 26 di Via San Donato di Ninea, che immette nella corsia comune del piano autorimessa dove sono ubicati anche altri box. Il box auto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 33,00mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 585, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore  $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ , dove:  $Va$  = valore specifico dell'immobile in stima e  $k1, \dots, kn$  = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona:

Fascia/zona: Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)

Codice di zona: E10

Microzona catastale n.: 166

Nonchè i Valori dichiarati OMI, Borsino immobiliare di Roma, le quotazioni ufficiali di osservatori del mercato (Immobiliare.it, solocase, ecc...)

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO IN AUTORIMESSE COPEERTE PARI AD EURO 850/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO

ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 33,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/accessibilità (box accessibile da corsia comune di autorimessa) = 0% (1,00);

K2 = estensione dell'immobile = 0% (1,00) taglio ordinario.

K3 = stato di manutenzione = buono 0% (1,00);

K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: occupato dagli escutati e figli.

K5 = regolarità urbanistica. L'immobile è regolare ai titoli edilizi citati.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (PIENA PROPRIETA') IN REGIME DI LIBERO MERCATO:

$Va = 33,00mq \times \text{euro } 850/mq \times (k1)1,00 \times (k2)1,00 \times (k3)1,00 \times (k4)1,00 \times (k5)1,00 = \text{euro } 28.050,00.$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3	118,40 mq	0,00 €/mq	€ 185.000,00	100,00%	€ 185.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1	33,00 mq	0,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 210.000,00



Valore di stima: € 210.000,00

**Valore finale di stima: € 210.000,00**



RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DELL'UNICO LOTTO DI VENDITA

UBICAZIONE:

Piena proprietà del Compendio immobiliare IN zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) Via San Donato di Ninea, costituito da:

BENE N.1

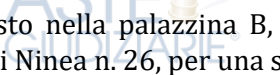


Abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, in Via San Donato di Ninea n. 24 piano 3°, distinta all'interno 2.

L'abitazione è una ex soffitta poi condonata in abitazione. E' composta da un ingresso su pianerottolo scala A, un ampio vano soggiorno-pranzo, due camere, un bagno, un ripostiglio, un vano angolo cottura con balcone scoperto comunicante.

L'appartamento per una superficie commerciale ragguagliata pari a 118,40mq.

BENE N.2



Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 con accesso da rampa carrabile da Via San Donato di Ninea n. 26, per una superficie commerciale di 33mq.

CONFINI BENE n.1:

L'abitazione confina con pianerottolo condominiale, vano scale, soffitta int. 1, distacco verso Via Torre di Morena, salvo altri.




CONFINI BENE n.2:

Il box auto confina con box n.29, box n.31, corsia comune di manovra, salvo altri.

DATI CATASTALI BENE n.1:

L'abitazione è censita al NCF di Roma al foglio 1011 - part. 1388 - sub.588 - z.c.6 - cat. A/4 - cl.6 - consistenza 6vani - sup. catastale 117mq - rendita 681,72.

DATI CATASTALI BENE n.2:



Il box è censito al NCF di Roma al foglio 1011 - part. 1388 - sub.585 - z.c.6 - cat. C/6 - cl.12 - consistenza 29mq - sup. catastale 33mq - rendita 116,82.

STATO OCCUPAZIONE BENE n.1:

L'immobile è occupata dalla parte esecutata che vi abita. L'appartamento è parzialmente adibito ad uso ufficio per la Società di \*\*\*\*\* amministrata dal figlio, il quale utilizza parte degli spazi dell'abitazione a titolo gratuito essendo figlio degli esecutati comproprietari.



STATO OCCUPAZIONE BENE n.2:

Il box auto è occupato dai proprietari esecutati

REGOLARITA' EDILIZIA BENE n.1:

L'abitazione è porzione di un complesso immobiliare, costruito in forza di concessione n. 894/C di cui ai progetti autorizzati n. 35696/2000 e successiva variante n. 67623/2000 del 30.8.00 di cui alla Concessione n.



460/C del 9.5.2001 per nuovi tipi in variante prot.n. 20589/2001.

Risulta altresì presentata D.I.A. ai sensi della L. 662/1996 alla ex Circostrizione X prot. 61150 del 3.10.2001.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma Dip./P.A.U. Determinazione Dirigenziale Repertorio n.8 del 9.01.2003 di abitabilità ad uso soffitta.

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 con protocollo UCE 0/568407/0 per ampliamento/cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme a detta planimetria catastale ad uso abitativo legata alla pratica di condono e che si assume unitamente al protocollo del condono, quale titolo di legittimità della attuale destinazione d'uso abitativa dell'immobile.

Si sono stimati oneri per definire il Condono fino all'ottenimento della Concessione in sanatoria, già detratti dal valore di stima dell'abitazione.

**REGOLARITA' EDILIZIA BENE n.2:**

Il box risulta regolare al progetto edilizio ultimo di variante e all'accatastamento del 2001 in atti ed allegato alla rilasciata Determinazione di Abitabilità n. 8/2003.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 13/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giannini Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale aggiornata BENI 1 e 2
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica BENI 1 e 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia acquisita
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto D'Obbligo Comune di Roma del 06-04-2001 rep.51332
- ✓ N° 5 Altri allegati - regolamento di condominio e estratto conto condominiale



- ✓ N° 6 Altri allegati - valori immobiliari di riferimento del mercato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di compravendita in capo ai proprietari
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale del sopralluogo del 5.03.2025




SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 24, edificio A, interno 2, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 588, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	118,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento presenta buoni materiali di qualità ab bastanza recenti e complessivamente in buono stato. Non si rilevano criticità particolari dall'esame a vista, salvo vizi occulti non rilevabili in questa sede, in merito allo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto della vendita è la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO, costituito da una abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, piano 3°, distinta all'interno 2 (BENE N.1) e un Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 descritto al BENE N.2. L'immobile è porzione di un complesso edilizio formato da due palazzine (A e B) oltre ad un piano interrato adibito a spazi accessori (cantine e box auto dove insiste il BENE N.2) e negozi al piano terra su Via di Torre Morena, sito in area periferica suburbana poco fuori il settore SUD-EST del GRA in zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Su Via San Donato di Ninea al civico 24 posta in angolo di Via di Torre Morena. L'abitazione in descrizione è una ex soffitta poi condonata in abitazione con due falde inclinate di copertura il cui colmo di altezza massima è posto in asse centrale dell'immobile in senso longitudinale e minima verso le pareti opposte dell'immobile. E'composto da un ingresso su pianerottolo scala A, un ampio vano a giorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un vano angolo cottura con balcone scoperto comunicante. L'appartamento per una superficie commerciale ragguagliata pari a 118,40mq.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** parte eseguita che vi abita. Inoltre come da dichiarazioni rese al verbale del Custode, l'appartamento è parzialmente adibito ad uso ufficio per la Società di ***** **** Omissis **** amministrata da **** Omissis ****, il quale utilizza parte degli spazi dell'abitazione a titolo gratuito essendo figlio degli esecutati comproprietari.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA n. 26, edificio B, interno 30, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1388, Sub. 585, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box si presenta con materiali consoni alla destinazione d'uso e in ordinario stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto della vendita è la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO, costituito da una abitazione posta al piano soffitte della palazzina A, piano 3°, distinta all'interno 2 (BENE N.1) e un Box auto in autorimessa posto nella palazzina B, al piano interrato distinto al n.30 descritto al BENE N.2. DESCRIZIONE DEL BENE N.2 Trattasi di un box auto sito nell'autorimessa al piano sottostrada del</p>		

	<p>descritto complesso edilizio formato da due palazzine (A e B) oltre ad un piano interrato adibito a spazi accessori (cantine e box auto dove insiste il BENE N.2) sito in area periferica suburbana poco fuori il settore SUD-EST del GRA in zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Su Via San Donato di Ninea al civico 24 posta in angolo di Via di Torre Morena. Si accede al Box, distinto al n.30, dalla rampa carrabile comune posta al civico 26 di Via San Donato di Ninea, che immette nella corsia comune del piano autorimessa dove sono ubicati anche altri box. Il box auto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 33,00mq.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>N.D.</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>L'immobile è occupato dai proprietari esecutati.</p>



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 24, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO 3

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA FINANZIAMENTO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/08/2010  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 24472  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 31/07/2012  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 11122  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 05/02/2018  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 2041  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2024  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 28599  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN DONATO DI NINEA N. 26, EDIFICIO B, INTERNO 30, PIANO S1

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA FINANZIAMENTO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/08/2010  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 24472  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 1 il 31/07/2012

Reg. gen. ----- - Reg. part. 11122

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 05/02/2018

Reg. gen. ----- - Reg. part. 2041

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2024

Reg. gen. ----- - Reg. part. 28599

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

