
TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T...7	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T...7	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T...8	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T...8	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T...9	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T 10	10
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T 12	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T 12	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2024 del R.G.E.	25



All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 11 - 00175 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. 335 8755153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 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 Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6 (Coord. Geografiche: 41°77'37", 12°37'40");
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T (Coord. Geografiche: 41°77'37", 12°37'40")

DESCRIZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Il cespite in oggetto fa parte del complesso edilizio sito in Via di Acilia n. 221, realizzato dalla **** omissis ****. Più precisamente, esso è ubicato all'interno del fabbricato S4, accessibile da Via Francesco Menzio n. 30, composto da due corpi di fabbrica rettilinei, leggermente sfalsati tra loro, destinati esclusivamente ad uso residenziale. I piani, da terra al nono, sono serviti da quattro scale (A, B, C e D). L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con l'interno n. 33, è situata al sesto piano della scala D ed è censita al cdf del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3575, subalterno 635. L'appartamento ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone esterno. La distribuzione interna risulta razionale e funzionale, con una buona esposizione alla luce naturale grazie all'affaccio principale orientato a nord-ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Posto auto scoperto, appartenente al complesso edilizio sito in Via di Acilia n. 221, realizzato **** omissis ****. Il bene è situato al piano terra del fabbricato sito in Via Francesco Menzio n. 30, Edificio S4, Scala D, identificato con il n. 625 e censito al cdf del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3575, subalterno 635. L'accesso al posto auto avviene attraverso l'ingresso carrabile posto su Via Francesco Menzio n. 30. L'area di parcheggio è condivisa tra gli edifici S4 e S3 ed è raggiungibile tramite la viabilità interna del complesso. Il posto auto è pertinenziale all'unità abitativa ubicata al sesto piano della scala D del fabbricato S4 interno 33.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla relazione notarile del Notaio Lorenzo Strona del 20/03/2024. In particolare, la relazione notarile riporta la cronistoria della provenienza oltre il ventennio e la cronistoria catastale del cespite pignorato e che è all'attualità identificato al cdf al sub 635.

Più in particolare, dalla stessa si apprende che:

- l'immobile deriva da variazione catastale del giorno 08/02/2008 pratica n. RM0188547, per ultimazione, fusione e frazionamento (n. 13185.1/2008), già fg 1113, particella 3575, subalterni da 141 a 245. La particella 3575 deriva dal frazionamento in data 30/07/1998 (in atti dal 03/08/2000 n. 6340.1/1998) dalla particella in cdt del Comune di Roma al fg 1113 part 1;
- oltre il ventennio, la **** omissis **** vendeva alla **** omissis **** con atto del Notaio Castellini Paolo di Roma del 22/11/1989 rep. 21712, immobili siti nel Comune di Roma, tra cui l'appezzamento di terreno censito in cdt del Comune di Roma al fg 1113, part 1 di ha 13.28.20., su cui è avvenuta l'edificazione di un più ampio complesso edilizio **** omissis ****, a cui appartiene l'edificio S4, di cui è parte il cespite staggito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

L'immobile confina con bene comune non censibile censito al cdf del Comune di Roma al sub 507 ed immobile int 32 censito al cdf del Comune di Roma al sub 634 (di proprietà **** omissis ****).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Il cespite staggito confina con posto auto scoperto interno 624 (di proprietà **** omissis **** fg 1113 part 3683 sub 1177) e posto auto scoperto interno 626 (di proprietà **** omissis ****, fg 1113 part 3683 sub 1179).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,25 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,80 m	6
Balcone coperto	12,21 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,80 m	6
Totale superficie convenzionale:				49,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:				49,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2008 al 17/10/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 635, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 vani Rendita € 477,72 Piano 6
Dal 17/10/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 635, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 477,72 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 12/05/2025	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 635, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 477,72 Piano 6

Si precisa che:

- il cespite staggito deriva da variazione del giorno 08/02/2008, pratica n. RM0188547, ultimazione, fusione e frazionamento (n. 13185/2008) già foglio 1113, particella 3575, subalterni da 141 a 245. Più in particolare, deriva dal frazionamento dei sub 235 e 236 che occupavano il piano 6 della scala D, da cui sono derivati il sub 631 (int. 29), il sub 632 (int. 30), il sub. 630 (int. 28), il sub 634 (int 32) ed il sub 635 (int 33);
- la particella 3575 del foglio 1113 deriva da frazionamento in data 30/07/1998, in atti dal 03/08/2000 (n. 6340/1998) ed era già riportata in cdt del Comune di Roma al fg 1113, particella 1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2007 al 05/05/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1178, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33
Dal 05/05/2008 al 17/10/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1178 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33
Dal 17/10/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1178 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33
Dal 09/11/2015 al 13/05/2025	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1178, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33

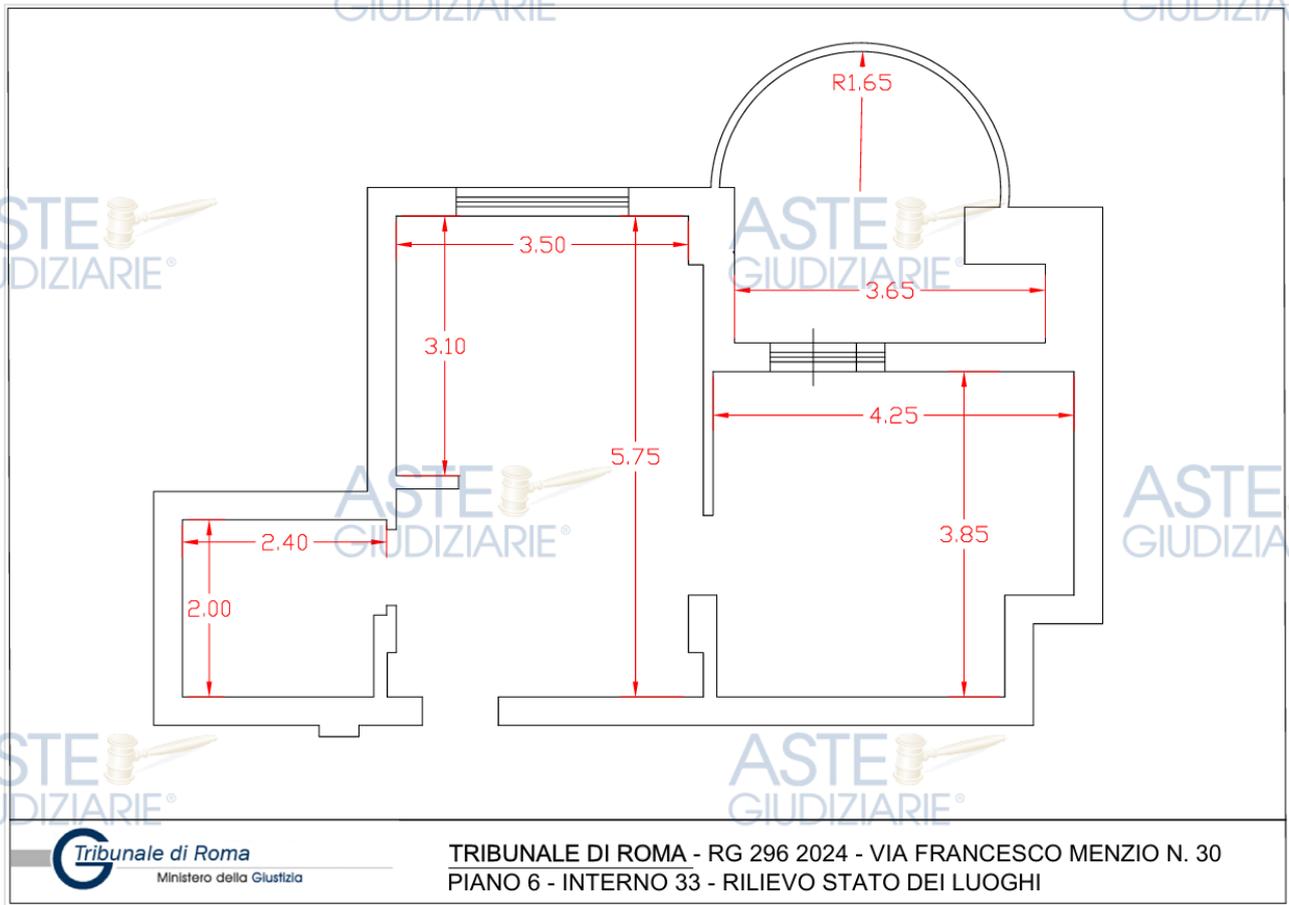
Si precisa:

- il foglio 1113, particella 3683, sub 1178, deriva da creazione di posti auto e F1 (n. 6691.1/2007) del 11/07/2007 pratica n. RM0844685, già riportata in cdt del Comune di Roma al fg 1113 part 3683.

Quest'ultima deriva da frazionamento del 06/06/2005, pratica n. RM0413286 (n. 413286.1/2005), già riportata in cdt al fg 1113 part 3567. Quest'ultima deriva da frazionamento del 30/07/1998, in atti dal 03/08/2000 (n. 6340.1/1998), già riportata in cdt al fg 1113 part 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1113	3575	635	6	A2	7	2,5 vani	48 mq	477,72 €	6		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1178	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Sussistono gli obblighi derivanti da:

- atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Anedda Emma di Roma in data 16/07/2007, repertorio n. 26079, trascritto a Roma 1 al n. 50073 di formalità, in data 18/07/2007, con il quale la **** omissis **** si impegnava in favore del Comune di Roma a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato ad uso pubblico del terreno censito al cdt del Comune di Roma al fg 1113 part.lle 68, 3657, 3674, 3675, 3683, 3684, 3687;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Anedda Emma di Roma in data 17/06/2008, repertorio n. 26957, con il quale la **** omissis **** si impegnava in favore del Comune di Roma a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a servizio dell'edificio S4-S4B le superfici di mq

2.903,29 per parcheggio privato; mq 68,90 per parcheggi uffici di pertinenza; mq 746,75 per parcheggi residenziali pubblici; mq 306,25 per parcheggi uffici ad uso pubblico del terreno censito in cdt al fg 1113 part. 3575.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

L'appartamento è stato oggetto di intervento di ristrutturazione interna, con finiture moderne e correttamente eseguite. I pavimenti sono in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, entrambi privi di difetti visibili. Le pareti risultano uniformi, tinteggiate in tonalità neutre. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica su due tonalità e sanitari di linea contemporanea. Gli impianti di riscaldamento e condizionamento, del tipo a pompa di calore, sono presenti in più ambienti e risultano regolarmente installati. Anche lo spazio esterno risulta rifinito con pavimentazione in cotto e dotato di zona tecnica con alloggiamento per lavatrice e unità esterne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Lo stato di manutenzione e di conservazione del cespite staggito è normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Lo Scrivente ha interessato l'Amministrazione condominiale appurando quanto segue:

- il cespite staggito è parte del condominio Edificio S4m che è parte a sua volta del Complesso residenziale **** omissis ****;
- l'amministrazione ha comunicato che all'attualità non esiste una versione definitiva ed ufficiale del Regolamento di Condominio per l'Edificio S4, ma ha partecipato una bozza del regolamento stesso che comunque non risulterebbe approvato. Parimenti ha comunicato che il Supercondominio, che sovrintende l'intero complesso residenziale **** omissis **** non è dotato di regolamento.

Dalla lettura della bozza di regolamento si apprende quanto segue:

- sono comuni in modo indivisibile tra tutti i proprietari delle unità immobiliari del condominio S4:
 - o l'area dove sorgono i corpi di fabbrica, le relative opere di fondazione, le strutture portanti, le intercapedini ed il marciapiede perimetrale, le murature perimetrali, i terrazzi ed i lastrici solari di copertura del fabbricato, condominiale, gli impianti, i manufatti e le apparecchiature elettriche, del telefono e del gas (quando non appartengano alle rispettive Aziende erogatrici), l'impianto generale delle reti di distribuzione idrica con relativo locale autoclave, la fognatura e le condutture di scarico, ed in generale gli accessori e le pertinenze dei suddetti impianti;
 - o relativamente ai tratti ricadenti su parti esterne degli edifici, o al di sopra o al di sotto delle aree di cui sopra, nei tratti compresi tra la diramazione dalla direttrice intercondominiale ed i punti diretti verso il servizio delle singole unità immobiliari (N.B. le direttrici degli impianti di cui sopra, al servizio dell'intero complesso residenziale, fino ai punti di diramazione per il servizio dei singoli

edifici, fanno capo al Supercondominio di cui al successivo Art. 5, ed il condominio T/1 parteciperà alla loro manutenzione in proporzione alla caratura millesimale di pertinenza appresso specificata);

- sono comuni, in modo indivisibile, tra i soli proprietari delle unità immobiliari comprese nella scala "D" dell'edificio;
 - o l'androne al piano terra, e relativo corridoio di accesso, nonché l'impianto per videocitofoni, l'impianto centralizzato per l'antenna satellitare TV, ed altri impianti ed accessori connessi alle porzioni citate, in quanto al servizio esclusivo dei condomini in oggetto; le scale di accesso ai vari piani, il relativo vano, nonché gli impianti e gli accessori connessi, in modo esclusivo, alle porzioni citate; l'impianto ed il vano ascensore in uso esclusivo delle porzioni citate;
- sono comuni, in modo indivisibile, tra i soli proprietari delle unità immobiliari comprese nella scala "C" e nella scala "D" dell'edificio, nelle proporzioni del 36,53% di pertinenza della scala "C" e del 63,47% di pertinenza della scala "D":
 - o l'accesso esterno, al piano terra, all'androne della scala "C" e parte del medesimo androne (evidenziati con tratteggio nella planimetria allegata al presente Regolamento) dove è anche ubicato l'arrivo della scala "uscita di emergenza" proveniente dal piano S/1 (dove sono ubicati i posti auto scoperti) e dal piano S/2 (dove sono ubicati i locali box), nonché gli impianti e gli accessori connessi, in modo esclusivo, alle porzioni citate.

La partecipazione al Condominio comporta altresì l'obbligo di rispettare tutte le limitazioni od obbligazioni nascenti dal Regolamento del Supercondominio, che sovrintendendo alla:

- manutenzione del verde e del verde attrezzato e sportivo; manutenzione della viabilità e della illuminazione interna; manutenzione dei posti auto scoperti e dei box interrati realizzati al di fuori del perimetro dei vari fabbricati che compongono l'intero comprensorio supercondominiale; manutenzione delle direttrici primarie dei vari impianti od altro che sarà precisato nello specifico Regolamento; regolerà i rapporti fra i vari "CONDOMINI" che compongono l'intero complesso residenziale **** omissis ****. A detto Supercondominio il CONDOMINIO S/4 in oggetto parteciperà per una quota calcolata in 113,15 millesimi....

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Dagli accertamenti condotti sul comprensorio, di cui è parte il cespite staggito è emerso che sussistono gli obblighi derivanti da:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Anedda Emma di Roma in data 30/05/2007 rep. 25795, trascritto a Roma in data 07/06/2007, al n. 38183 di formalità, con il quale la **** omissis **** costituiva a favore di ACEA DISTRIBUZIONE SPA servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, gravante sul terreno riportato in catasto terreni al fg 1113, part 3720 e 3683.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da ambienti ben distribuiti, funzionali e recentemente ristrutturati. L'ingresso avviene direttamente sulla zona giorno, composta da un ampio soggiorno con angolo cottura a vista, ben illuminato grazie alla presenza di una portafinestra che dà accesso al balcone. I materiali e le finiture sono moderni: pavimentazione in gres effetto legno posata in diagonale, infissi in PVC bianco con vetrocamera, pareti tinteggiate in colori neutri e impianto di climatizzazione a split. La zona notte è costituita da una sola camera da letto matrimoniale, anch'essa accessibile dalla zona giorno. L'ambiente si presenta spazioso, dotato di climatizzazione autonoma e pavimentazione omogenea con il resto dell'appartamento. Il bagno, adiacente alla zona giorno, è cieco, privo quindi di finestre, ma aerato artificialmente. È stato recentemente ristrutturato ed è dotato di doccia angolare, sanitari sospesi, rivestimenti moderni in piastrelle chiare e scaldasalviette verticale. Il balcone, accessibile direttamente dalla camera da letto, è coperto e affaccia sul cortile interno del complesso. Di forma semicircolare e pavimentato in gres per esterni, offre uno spazio comodo e ben riparato, adatto sia all'uso pratico. È attrezzato con un vano lavanderia chiuso da sportelli in metallo, dove sono installate la lavatrice e la caldaia, per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a ospitare le unità esterne dei climatizzatori. La presenza della copertura superiore e della ringhiera lo rende uno spazio funzionale e protetto, attualmente utilizzato anche come area di servizio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Il posto auto è pavimentato con superficie in conglomerato bituminoso, delimitato con segnaletica orizzontale di colore bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2008 al 17/10/2008	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Bartolomucci Franco	04/04/2006	333645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/05/2006	37227	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2008 al 12/05/2025	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinotti Nicola	17/10/2008	128414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2008	36224	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che:

- relativamente all'atto di compravendita del Notaio Bartolomucci Franco di Roma del 04/05/2006 rep 333645 si precisa che riguarda i beni appartenenti al complesso edilizio denominato S4, censiti al cdf del Comune di Roma al df 1113 part 3575 subalterni da 141 a 245, da cui discende il cespite staggito;
- oltre il ventennio, la **** omissis **** vendeva alla **** omissis ****, con atto del Notaio Castellini Paolo di Roma del 22/11/1989 rep. 21712 trascritto a Roma 1 in data 30/11/1989 aln. 61441 di formalità, gli immobili siti nel Comune di Roma, tra cui l'appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Roma al fg 1113 particella 1 (ex 1a) di ha 13.28.20.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n. 1, precisando che:

- la **** omissis **** ha venduto a **** omissis **** con atto del Notaio Faraone Antonello di Roma del 05/05/2008 rep. 3766, trascritto a Roma 1 in data 20/05/2008 al n. 36224 di formalità, posto auto siti nel Comune di Roma, Via Francesco Menzio n. 30, tra i quali il posto auto riportato in catasto Fabbricati al fg 1113 part. 3683 sub 1178.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muto Condizionato
Iscritto a Roma il 20/12/2007
Reg. gen. 222332 - Reg. part. 53234
A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A.
Contro **** omissis ****.
Capitale: € 15.000.000,00
Note: Annotazioni a iscrizioni - Frazionamento in quota di mutuo - Iscritto a Roma il 12/06/2008
Reg. gen. 73493 - Reg. part. 16877 - A favore di **** omissis **** Contro **** omissis ****, per €. 242.400,00, capitale €. 121.200,00 sull'appartamento riportato in cdf al fg 1113 part 3575 su 635
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/10/2019
Reg. gen. 123238 - Reg. part. 23161
Importo: € 10.507,71
A favore di **** omissis ****.
Contro **** omissis ****.
Capitale: € 9.632,21
Note: Derivante da atto del Tribunale di Roma in data 20/06/2016 rep. 14634.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 03/07/2023
Reg. gen. 82954 - Reg. part. 12538
Importo: € 70.000,00
A favore di **** omissis ****.
Contro **** omissis ****.
Capitale: € 7.700,00
Note: Derivante da atto del Tribunale di Roma del 11/01/2021.

Trascrizioni

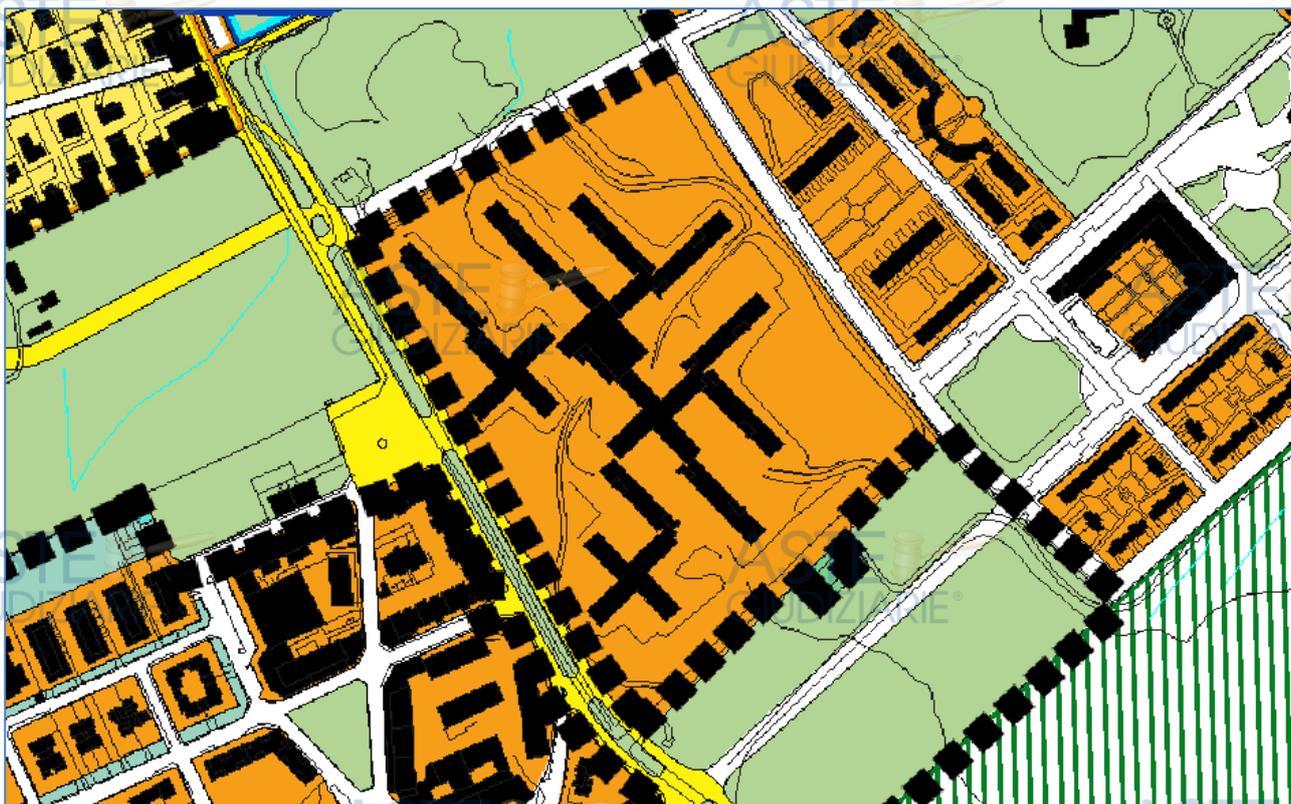
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/04/2024
Reg. gen. 45506 - Reg. part. 34520
A favore di **** omissis ****.
Contro **** omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6



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 oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e 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:

- Tav B: CTRN 2014
- TAV B: Paesaggi DGR 228

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

Per verificare la regolarità edilizia del cespite, lo Scrivente ha condotto diversi accessi presso la Regione Lazio, il Dipartimento di Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e l'Ufficio Speciale Condono.

Dalla documentazione partecipata, è stato possibile accertare che:

- il cespite fa parte un esteso complesso edilizio denominato **** omissis ****, composto da un insieme di fabbricati in linea, in particolare, l'appartamento appartiene al fabbricato S4 scala D;
- il complesso è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 937 del 30.05.90, rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica, nell'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 38 e

seguenti della L.R. n. 35 del 28.07.78 "Concessione per un complesso a destinazione terziaria, di cui è il fabbricato in oggetto è parte";

- il fabbricato è stato edificato sul terreno di proprietà della **** omissis **** in catasto iscritto al fg 1113 part. 1, 4 e foglio 1128 part. 103, 2, 3, 105 e 89;
- detta concessione è stata dichiarata illegittima con Decisione del Consiglio di Stato (V Sezione) del 01/02/1995 n. 162, notificata alla **** omissis **** il 22.03.1995;
- in data 27/02/1995 al n. 86204 di protocollo la **** omissis **** depositava presso l'ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la richiesta di concessione edilizia in sanatoria relativa all'immobile sito in Roma, Via Acilia snc, per:
 - o Abuso di tipo A: 81 unità immobiliari destinate ad abitazioni; nuova costruzione, composta di piani fuori terra n.1, per 32.000 mc; intervento su edificio esistente, superficie da condonare 8.502 mq;
 - o Abuso di tipo B: 724 unità immobiliari destinate ad abitazioni; intervento su edificio già esistente, realizzato con concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 intestata a **** omissis ****, superfici da condonare 77.644 mq; più in particolare, per il piano 6 della scala D dell'Edificio S4, identificato al cdf del Comune di Roma al fg 1113 part. 3575 sub 235 e 236, venivano presentate le domande di condono prot. 86204/313 e 86204/314 e rilasciate le concessioni in sanatoria n. 306718 del 30/10/2003 e 306719 del 30/10/2003;
- in data 08/02/2008 con pratica n. RM0188547 veniva richiesta ultimazione, fusione e frazionamento dell'insieme di subalterni che identificavano il complesso edilizio, tra cui i subalterni 235 e 236, che identificano il piano 6 della scala D dell'Edificio S4, da cui sono derivati i sub 630 (int. 28), sub. 631 (int. 29), sub. 632 (int. 30), sub. 633 (int. 31), sub. 634 (int. 32) e sub. 635 (int. 33).

La verifica di regolarità sarà pertanto effettuata con riferimento alle concessioni in sanatoria che hanno interessato l'intero piano. Successivamente, è stato eseguito un la "VARIAZIONE del 08/02/2008 Pratica n. RM0188547 in atti dal 08/02/2008 ULTIMAZIONE, FUSIONE E FRAZIONAMENTO", dalla quale sono derivati i subalterni nn. 630, 631, 632, 633, 634 e 635. In relazione alla planimetria catastale predisposta a seguito del suddetto frazionamento, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente. Tale riscontro consente di dedurre la regolarità urbanistica e catastale del cespite, in quanto conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

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° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Fatte salve le considerazioni sulla regolarità edilizia del fabbricato, per le quali si rimanda al bene n.1, si precisa che con pratica catastale n. RM0844685 in atti dal 11/07/2007 sono stati creati i posti auto (n. 6694.1/2007), tra cui il sub 1178, posto auto 625. In relazione alla planimetria catastale predisposta a seguito del suddetto frazionamento, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente. Tale riscontro consente di dedurre la regolarità urbanistica e catastale del cespite, in quanto conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO N. 30, EDIFICIO S4, SCALA D, INTERNO 33, PIANO 6

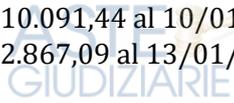


L'amministrazione condominiale ha partecipato le tabelle millesimali, non approvate, dell'edificio SD dalle quali si deducono le incidenze condominiali del cespite staggito:

- Tabella A: 4,785;
- Tabella B A/4: 14,534;
- Tabella B B/4: 15,711.

Si riepilogano di seguito le posizioni debitore, partecipate dall'Amministrazione condominiale, relative al cespite staggito, sia rispetto al condominio Edificio S4 che al Supercondominio **** omissis ****:

- Condominio S4: €. 10.091,44 al 10/01/2025;
- Supercondominio: €. 2.867,09 al 13/01/2025.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 625, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Il cespite staggito appartiene al complesso edificato in Via di Acilia n° 221 dalla **** omissis ****. Più in particolare appartiene al fabbricato S4, a cui si accede da Via Francesco Menzio n° 30, che comprende due corpi di fabbrica rettilinei, leggermente sfalsati fra loro, per sole abitazioni ai piani T, 1° - 9°, distribuite in 4 scale (A, B, C e D). In particolare, il cespite staggito, identificato con l'interno 33, è ubicato nella scala D, al sesto piano ed è identificato al cdf al fg 1113 part 3575 sub 635. L'appartamento presenta la seguente suddivisione: ingresso, soggiorno con angolo cotture, bagno, camera da letto, balcone esterno. Nel complesso la distribuzione è razionale, con una buona esposizione alla luce solare sul fronte nord/ovest, che lo rende funzionale e ben distribuita.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T. Posto auto scoperto, posto al piano terra del fabbricato sito in Via Francesco Menzio n. 30, Edificio S4, Scala D, identificato al n. 625, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 1113 part 3575 sub 635. Al posto auto si accede dall'ingresso carrabile di Francesco Menzio n. 30 ed appartiene al più ampio parcheggio che l'edificio S4 condivide con l'edificio S3, a cui si accede dalla viabilità interna. Il posto auto è pertinenziale all'appartamento ubicato al piano 6 della scala D del fabbricato S4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6	49,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 81.180,00	100,00%	€ 81.180,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T	1,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 1.980,00	100,00%	€ 1.980,00
Valore di stima:					€ 83.160,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato: **€ 83.160,00**
 Riduzione per assenza di vizi: € 4.158,00
 Valore piena proprietà immobile: € 79.002,00

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 edificio 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 per eventuali chiarimenti.

Roma, li 13/05/2025

Elenco allegati:

- Allegato n.1: rilievo fotografico
- Allegato n.2: Atto Notaio Nicola Cinotti rep. 128414 del 17/10/2008
- Allegato n.3: Atto Notaio Franco Bartolomucci rep. 333645 del 04/05/2006
- Allegato n.4: Ispezione ipotecaria sub 635
- Allegato n.5: Ispezione ipotecaria sub 1178
- Allegato n.6: Nota di trascrizione reg. part. 61441 del 30/11/1989
- Allegato n.7: Nota di trascrizione reg. part. 34520 del 16/04/2024
- Allegato n.8: Nota di trascrizione reg. part. 16877 del 12/06/2008
- Allegato n.9: Nota di trascrizione reg. part. 42929 del 18/06/2008
- Allegato n.10: Nota di trascrizione reg. part. 50073 del 18/07/2007
- Allegato n.11: Nota di trascrizione reg. part. 38193 del 07/06/2007
- Allegato n.12: Nota di trascrizione reg. part. 36224 del 20/05/2008
- Allegato n.13: Nota di trascrizione reg. part. 84029 del 22/10/2008
- Allegato n.13: Nota di trascrizione reg. part. 84029 del 22/10/2008
- Allegato n.14: Planimetria catastale sub 635
- Allegato n.15: Planimetria catastale sub 1178
- Allegato n.16: Edificio S4 – Regolamento di condominio
- Allegato n.17: Fascicolo condono 86204/313, 86204/314
- Allegato n.18: Visura catastale Sub 635
- Allegato n.19: Visura catastale Sub 1178
- Allegato n.20: elaborato planimetrico tipo mappale 6341 del 31.07.98, elaborato planimetrico prot. RM del 19/04/2018
- Allegato n. 21: Visure catastali
- Allegato n.22: variazione del 08/02/2008 pratica n. rm0188547 in atti dal 08/02/2008 ultimazione fus. e fraz.
- Allegato n. 23: nota di trascrizione reg part 54235 del 20/12/2007
- Allegato n. 24: annotazione a iscrizione reg part 16877 del 12/06/2008



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Il cespite in oggetto fa parte del complesso edilizio sito in Via di Acilia n. 221, realizzato dalla **** omissis ****. Più precisamente, esso è ubicato all'interno del fabbricato S4, accessibile da Via Francesco Menzio n. 30, composto da due corpi di fabbrica rettilinei, leggermente sfalsati tra loro, destinati esclusivamente ad uso residenziale. I piani, da terra al nono, sono serviti da quattro scale (A, B, C e D). L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con l'interno n. 33, è situata al sesto piano della scala D ed è censita al cdf del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3575, subalterno 635. L'appartamento ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone esterno. La distribuzione interna risulta razionale e funzionale, con una buona esposizione alla luce naturale grazie all'affaccio principale orientato a nord-ovest. L'appartamento è stato oggetto di intervento di ristrutturazione interna, con finiture moderne e correttamente eseguite. I pavimenti sono in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, entrambi privi di difetti visibili. Le pareti risultano uniformi, tinteggiate in tonalità neutre. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica su due tonalità e sanitari di linea contemporanea. Gli impianti di riscaldamento e condizionamento, del tipo a pompa di calore, sono presenti in più ambienti e risultano regolarmente installati. Anche lo spazio esterno risulta rifinito con pavimentazione in cotto e dotato di zona tecnica con alloggiamento per lavatrice e unità esterne. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da ambienti ben distribuiti, funzionali e recentemente ristrutturati. L'ingresso avviene direttamente sulla zona giorno, composta da un ampio soggiorno con angolo cottura a vista, ben illuminato grazie alla presenza di una portafinestra che dà accesso al balcone. I materiali e le finiture sono moderni: pavimentazione in gres effetto legno posata in diagonale, infissi in PVC bianco con vetrocamera, pareti tinteggiate in colori neutri e impianto di climatizzazione a split. La zona notte è costituita da una sola camera da letto matrimoniale, anch'essa accessibile dalla zona giorno. L'ambiente si presenta spazioso, dotato di climatizzazione autonoma e pavimentazione omogenea con il resto dell'appartamento. Il bagno, adiacente alla zona giorno, è cieco, privo quindi di finestre, ma aerato artificialmente. È stato recentemente ristrutturato ed è dotato di doccia angolare, sanitari sospesi, rivestimenti moderni in piastrelle chiare e scalda salviette verticale. Il balcone, accessibile direttamente dalla camera da letto, è coperto e affaccia sul cortile interno del complesso. Di forma semicircolare e pavimentato in gres per esterni, offre uno spazio comodo e ben riparato, adatto sia all'uso pratico. È attrezzato con un vano lavanderia chiuso da sportelli in metallo, dove sono installate la lavatrice e la caldaia, per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a ospitare le unità esterne dei climatizzatori. La presenza della copertura superiore e della ringhiera lo rende uno spazio funzionale e protetto, attualmente utilizzato anche come area di servizio. Per verificare la regolarità edilizia del cespite, lo Scrivente ha condotto diversi accessi presso la Regione Lazio, il Dipartimento di Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e l'Ufficio Speciale Condono. Dalla documentazione partecipata, è stato possibile accertare che: il cespite fa parte un esteso complesso edilizio denominato **** omissis ****, composto da un insieme di fabbricati in linea, in particolare, l'appartamento appartiene al fabbricato S4 scala D; il complesso è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 937 del 30.05.90, rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica, nell'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.R. n. 35 del 28.07.78 "Concessione per un complesso a destinazione terziaria, di cui è il fabbricato in oggetto è parte"; il fabbricato è stato edificato sul terreno di proprietà della **** omissis **** in catasto iscritto al fg 1113 part. 1, 4 e foglio 1128 part. 103, 2, 3, 105 e 89; detta concessione è stata dichiarata illegittima con Decisione del Consiglio di Stato (V Sezione) del 01/02/1995 n. 162, notificata alla **** omissis ****; in data 27/02/1995 al n. 86204 di protocollo la **** omissis **** depositava presso l'ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la richiesta di concessione edilizia in sanatoria relativa all'immobile sito in Roma, Via Acilia snc, per: Abuso di tipo A: 81 unità immobiliari destinate

ad abitazioni; nuova costruzione, composta di piani fuori terra n.1, per 32.000 mc; intervento su edificio esistente, superficie da condonare 8.502 mq; Abuso di tipo B: 724 unità immobiliari destinate ad abitazioni; intervento su edificio già esistente, realizzato con concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 intestata a **** omissis ****, superfici da condonare 77.644 mq; più in particolare, per il piano 6 della scala D dell'Edificio S4, identificato al cdf del Comune di Roma al fg 1113 part. 3575 sub 235 e 236, venivano presentate le domande di condono prot. 86204/313 e 86204/314 e rilasciate le concessioni in sanatoria n. 306718 del 30/10/2003 e 306719 del 30/10/2003; in data 08/02/2008 con pratica n. RM0188547 veniva richiesta ultimazione, fusione e frazionamento dell'insieme di subalterni che identificavano il complesso edilizio, tra cui i subalterni 235 e 236, che identificano il piano 6 della scala D dell'Edificio S4, da cui sono derivati i sub 630 (int. 28), sub. 631 (int. 29), sub. 632 (int. 30), sub. 633 (int. 31), sub. 634 (int. 32) e sub. 635 (int. 33). La verifica di regolarità sarà pertanto effettuata con riferimento alle concessioni in sanatoria che hanno interessato l'intero piano. Successivamente, è stato eseguito un frazionamento, dal quale sono derivati i subalterni nn. 630, 631, 632, 633, 634 e 635. In relazione alla planimetria catastale predisposta a seguito del suddetto frazionamento, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente. Tale riscontro consente di dedurre la regolarità urbanistica e catastale del cespite, in quanto conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

- Bene N° 2 - Posto auto scoperto, appartenente al complesso edilizio sito in Via di Acilia n. 221, realizzato dalla **** omissis ****. Il bene è situato al piano terra del fabbricato sito in Via Francesco Menzio n. 30, Edificio S4, Scala D, identificato con il n. 625 e censito al cdf del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3575, subalterno 635. L'accesso al posto auto avviene attraverso l'ingresso carrabile posto su Via Francesco Menzio n. 30. L'area di parcheggio è condivisa tra gli edifici S4 e S3 ed è raggiungibile tramite la viabilità interna del complesso. Il posto auto è pertinenziale all'unità abitativa ubicata al sesto piano della scala D del fabbricato S4 interno 33. Lo stato di manutenzione e di conservazione del cespite staggito è normale. Il posto auto è pavimentato con superficie in conglomerato bituminoso, delimitato con segnaletica orizzontale di colore bianco. Fatte salve le considerazioni sulla regolarità edilizia del fabbricato, per le quali si rimanda al bene n.1, si precisa che con pratica catastale n. RM0844685 in atti dal 11/07/2007 sono stati creati i posti auto (n. 6694.1/2007), tra cui il sub 1178, posto auto 625. In relazione alla planimetria catastale predisposta a seguito del suddetto frazionamento, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente. Tale riscontro consente di dedurre la regolarità urbanistica e catastale del cespite, in quanto conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Menzio n. 30, edificio S4, scala D, interno 33, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 635, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	49,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato oggetto di intervento di ristrutturazione interna, con finiture moderne e correttamente eseguite. I pavimenti sono in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, entrambi privi di difetti visibili. Le pareti risultano uniformi, tinteggiate in tonalità neutre. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica su due tonalità e sanitari di linea contemporanea. Gli impianti di riscaldamento e condizionamento, del tipo a pompa di calore, sono presenti in più ambienti e risultano regolarmente installati. Anche lo spazio esterno risulta rifinito con pavimentazione in cotto e dotato di zona tecnica con alloggiamento per lavatrice e unità esterne.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto fa parte del complesso edilizio sito in Via di Acilia n. 221, realizzato dalla **** omissis ****. Più precisamente, esso è ubicato all'interno del fabbricato S4, accessibile da Via Francesco Menzio n. 30, composto da due corpi di fabbrica rettilinei, leggermente sfalsati tra loro, destinati esclusivamente ad uso residenziale. I piani, da terra al nono, sono serviti da quattro scale (A, B, C e D). L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con l'interno n. 33, è situata al sesto piano della scala D ed è censita al cdf del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3575, subalterno 635. L'appartamento ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone esterno. La distribuzione interna risulta razionale e funzionale, con una buona esposizione alla luce naturale grazie all'affaccio principale orientato a nord-ovest.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 625, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1178, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e di conservazione del cespite staggito è normale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, appartenente al complesso edilizio sito in Via di Acilia n. 221, realizzato dalla **** omissis ****. Il bene è situato al piano terra del fabbricato sito in Via Francesco Menzio n. 30, Edificio S4, Scala D, identificato con il n. 625 e censito al cdf del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3575, subalterno 635. L'accesso al posto auto avviene attraverso l'ingresso carrabile posto su Via Francesco Menzio n. 30. L'area di parcheggio è condivisa tra gli edifici S4 e S3 ed è raggiungibile tramite la viabilità interna del complesso. Il posto auto è pertinenziale all'unità abitativa ubicata al sesto piano della scala D del fabbricato S4 interno 33.		