TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 6

Lotto Unico 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 9

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 10

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 11

Precisazioni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 13

Patti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 18

Stato conservativo 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 19

Parti Comuni 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 19

Servitù, censo, livello, usi civici 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 20

Caratteristiche costruttive prevalenti 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 21

Stato di occupazione 21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 21

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 21

Provenienze Ventennali 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 21

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 22

Formalità pregiudizievoli 22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 22

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 23

Normativa urbanistica 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 24

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 24

Regolarità edilizia 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 25

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 26

Vincoli od oneri condominiali 29

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 29

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 29

Stima / Formazione lotti 30

Riepilogo bando d'asta 33

Lotto Unico 33

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2024 del R.G.E. 36

Lotto Unico 36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 09/12/2024, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via del Giuba, 22 – 00199 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, Tel. §§§§§§§§§§§§§§, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4 (Coord. Geografiche: 41°91'78", 12°69'37")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°91'78", 12°69'37")

DESCRIZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

L'appartamento è sito in Via Castiglione Messer Marino n. 13, all'interno di un complesso condominiale residenziale composto da n. 2 edifici (Edificio 1 ed Edifico 2). L'unità immobiliare, contraddistinta con l'interno 8, si trova nell'Edificio 2, al primo piano ed è censita al cdf del Comune di Roma al fg 670, part 4301, sub 66, cat A/2 (abitazione di tipo civile). La superficie catastale complessiva è di 81 mq, escluse le aree scoperte (78 mq utili). A completamento della proprietà è presente una soffitta pertinenziale, situata al quarto piano dello stesso edificio. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno, composta da un ampio soggiorno luminoso, che costituisce il fulcro dell'abitazione. Questo ambiente principale si affaccia su un balcone esterno e distribuisce funzionalmente gli spazi interni. Dal soggiorno si accede sia alla cucina separata e finestrata, collocata sul fronte opposto, sia al disimpegno che conduce alla zona notte. La parte notte è composta da due camere da letto: una matrimoniale spaziosa e una seconda stanza, attualmente utilizzata come deposito ma facilmente convertibile in camera singola o studio. Completa la zona notte un bagno finestrato, dotato di vasca, lavabo e servizi. La distribuzione interna dell'unità è razionale e funzionale, con buoni collegamenti tra gli ambienti principali e una netta separazione tra zona giorno e zona notte. L'appartamento gode di doppio affaccio e presenta aperture su più lati, garantendo buona luminosità e areazione naturale. Al quarto piano, è presente la soffitta di proprietà esclusiva, che rappresenta un utile spazio accessorio per deposito o altri usi pertinenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Box auto sito in Roma, in Via Castiglion Messer Marino n. 13, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 13, al piano S1, interno 13. È censito al cdf del Comune di Roma come segue: fg 670, part 4301, sub 55, cat C/6, classe 12, rendita catastale € 124,88, superficie catastale 31 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Castiglion Messer Marino, in corrispondenza del civico n. 15, attraverso un parcheggio condiviso con altro fabbricato ed una rampa carrabile: in particolare è il quarto sulla dx in ingresso dalla rampa. Il Box auto ha una lunghezza di 9,80 m ed una larghezza di 3,50 m ed è adatto per una macchina di grandi dimensioni: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera. L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto di illuminazione e comandi luce, impianto di messa a terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Si attesta che la documentazione ex art. 567 è costituita dalla relazione notarile del notaio Federico Colletti del 02.05.2024. Essa riporta lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, la provenienza, anche oltre il ventennio, relativamente al cespite ed ai terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è parte. Rispetto alla provenienza ultraventennale, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, identificato al cdt del Comune di Roma al fg 670 part 4266, entrava nel possesso del Comune di Roma giusto atto del Notaio Boccuni Giovanna Repertorio n. 14726 del 26/10/1999, **** omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

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

- **** omissis ****
- **** omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

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

- **** omissis ****
- **** omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

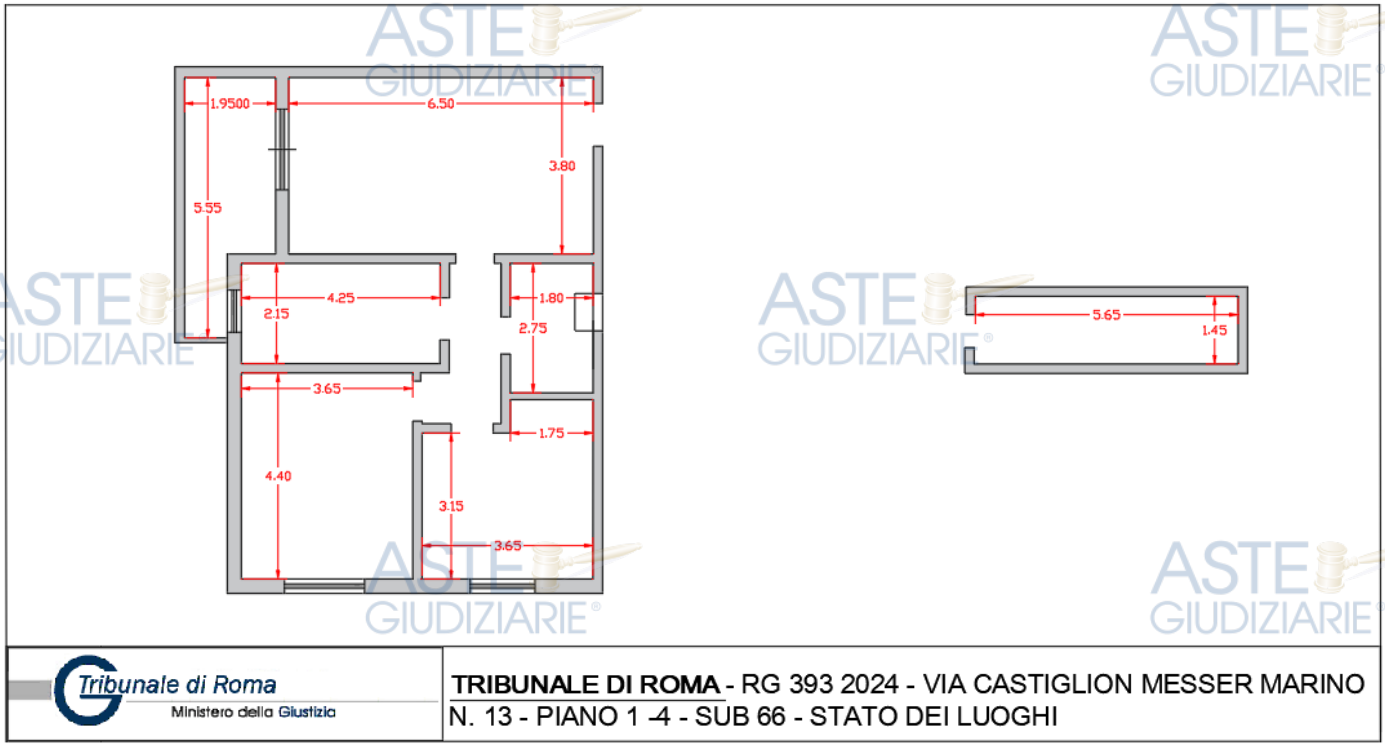
L'immobile confina:
- al piano 1 con appartamento interno 7, censito al cdf al sub 65, appartamento interno 9, censito al cdf al sub 67, scala condominiale e distacco esterno;
- al piano 4, con soffitta pertinenziale interno 19, censito al cdf al sub 77, e soffitta pertinenziale interno 5, censito al sub 63.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile confina spazio condominiale, box auto n. 14, censito al cdf al sub 56 e box auto n. 12, censito al cdf al sub 54.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 – 4

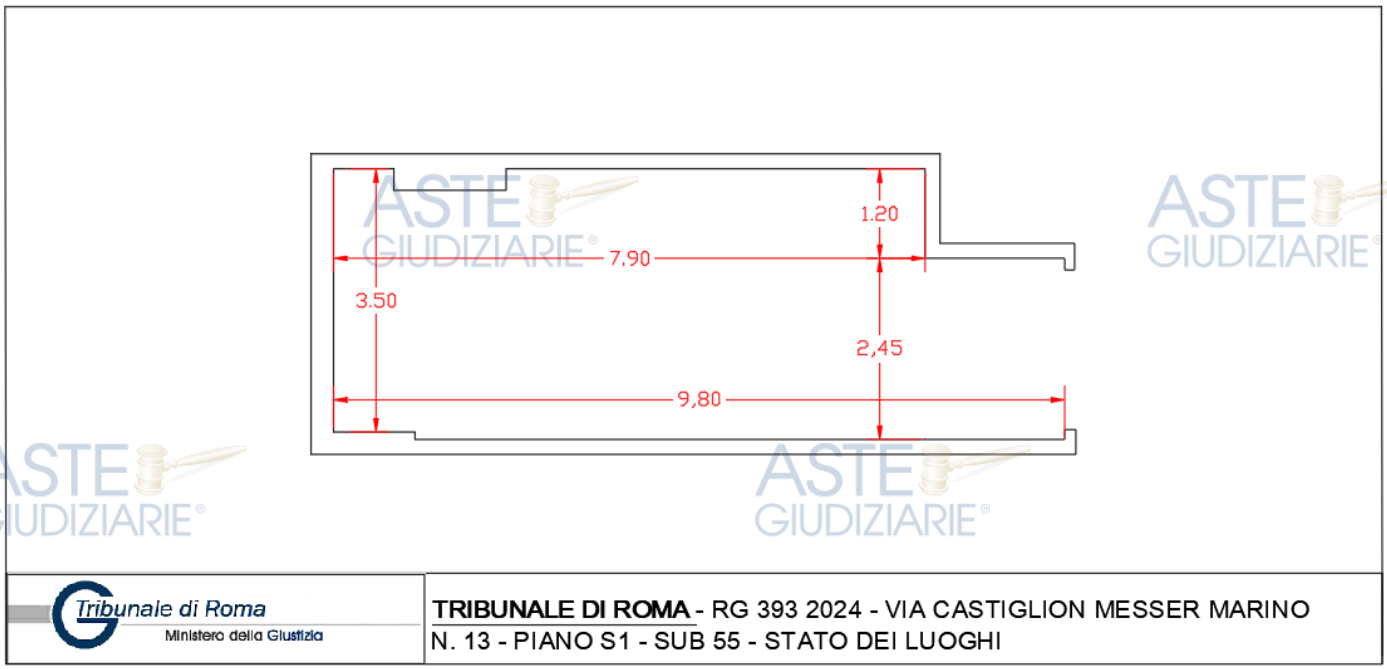


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,75 mq	86,30 mq	1	86,30 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	9,00 mq	10,75 mq	0,40	4,30 mq	2,70 m	1
Soffitta	8,50 mq	11,75 mq	0,20	2,35 mq	1,60 m	4
			Totale superficie convenzionale ragguagliata:	92,95 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	92,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,00 mq	36,00 mq	0,5	18,00 mq	2,60 m	S1
			Totale superficie convenzionale ragguagliata:	18,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in Via Castiglione Messer Marino, nella zona residenziale di Castelverde, all'interno del Municipio VI di Roma, nel quadrante nord-est della Capitale. L'area è caratterizzata da un tessuto urbano tranquillo, composto prevalentemente da edifici di bassa e media altezza, villette e piccoli complessi condominiali. Castelverde è un quartiere in costante crescita e valorizzazione, per la buona disponibilità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizi di quartiere, tra cui supermercati, farmacie, scuole, centri sportivi e attività commerciali locali. La zona è ben servita dal trasporto pubblico di superficie, con diverse linee autobus che collegano rapidamente alle vicine stazioni ferroviarie di Lunghezza e Ponte di Nona, permettendo di raggiungere il centro città e altre zone strategiche. La vicinanza al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) e all'autostrada A24 consente inoltre un agevole collegamento con altre aree di Roma e con le principali direttrici regionali. Non lontano si trovano anche i poli commerciali e direzionali di Roma Est, oltre a numerose aree verdi e spazi aperti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/06/2002** al **23/02/2005**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 66, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,0 vani Rendita € 593,93 Piano 1 - 4
Dal **24/02/2005** al **01/03/2012**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 66, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,0 vani Rendita € 593,93 Piano 1 - 4
Dal **01/03/2012** al **09/11/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 66, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,0 vani Rendita € 593,93 Piano 1 - 4
Dal **09/11/2015** al **20/07/2025**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 66, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,0 Superficie catastale 81 mq Rendita € 593,93 Piano 1 - 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/06/2002** al **23/02/2005**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Rendita € 124,88 Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **24/02/2005** al **01/03/2012**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Rendita € 124,88 Piano S1
Dal **01/03/2012** al **09/11/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Rendita € 124,88 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **20/07/2025**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 670, Part. 4301, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 124,88 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4301	66	6	A2	4	5,0	81 mq	593,93 €	1 - 4	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4301	55	6	C6	12	31 mq	37 mq	124,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

VINCOLI GRAVANTI SUL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato è soggetto a una serie di vincoli di natura "sociale", sia di natura legale siccome derivanti dalla disciplina vigente in materia di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, sia di natura convenzionale, siccome derivanti dagli obblighi assunti dal concessionario (per sé e dai suoi aventi causa) al momento della stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché derivanti dal finanziamento di cui alla Legge 457/78. A riguardo, lo Scrivente ha approfondito il regime dei vincoli anche attraverso specifiche richieste di chiarimenti alla Regione Lazio, che ha riscontrato comunicazioni prot. U.0817128 del 08/08/2025 e prot. 0852522 del 28/08/2025.

Vincoli Principali e Rilevanza Normativa

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

1) Requisiti Soggettivi

La Regione Lazio con nota prot. U.0817128 del 08/08/2025 ha chiarito che *i requisiti soggettivi richiesti per l'assegnazione degli alloggi fruenti di contributo regionale (edilizia agevolata/convenzionata) sono normati, in modo esaustivo, dall'art. 16, L.R. n. 12/1999*. Ha precisato a riguardo che essi *devono sussistere in capo agli aspiranti assegnatari dell'alloggio, questi derivano dall'avvenuta erogazione del contributo regionale all'Impresa realizzatrice del relativo programma di edilizia agevolata. Pertanto, l'affrancazione dall'obbligo di accertamento dell'esistenza di requisiti soggettivi in capo agli aspiranti assegnatari dell'alloggio, rispondente, comunque, alla finalità di garantire il diritto alla casa alle fasce più deboli della popolazione, anche, ma non solo, dal punto di vista reddituale, potrà aver luogo solamente a seguito della restituzione, a questa Amministrazione regionale, da parte dell'aspirante venditore o locatore, della rispettiva linea di finanziamento. Da ciò deriva l'obbligatorietà dell'accertamento dell'esistenza dei requisiti soggettivi in capo all'aspirante assegnatario dell'alloggio di edilizia agevolata, salvo restituzione del contributo di cui alla relativa linea di finanziamento all'ente finanziatore.*

Inoltre, l'art. 3, Legge 85/1994 stabilisce che: nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto, l'alienazione o la locazione degli alloggi è subordinata all'autorizzazione della Regione e consentita solo per gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi possono essere alienati … liberamente[1].

2) Prezzo Massimo di Cessione

I vincoli sul prezzo massimo di cessione sono considerati oneri reali che gravano sull'immobile, con efficacia potenzialmente indefinita. Tali vincoli garantiscono la tutela dell'interesse pubblico legato all'edilizia agevolata.

3) Locazione

La convenzione prevede l'obbligo di locazione qualora il cespite venga ceduto a soggetti privi dei requisiti soggettivi (art. 8 della convenzione), i quali devono impegnarsi a concedere in locazione il bene stesso per un periodo non inferiore a 12 anni, **nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato senza il ricorso a**

[1] A riguardo si segnala che la Regione Lazio concedeva con prot. 218739 del 13/01/2005 l'autorizzazione al Sig. §§§§§§§ , in qualità di primo acquirente (subentrante al concessionario **** omissis **** in data 10/06/2002 giusto atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 31765), all'alienazione dell'alloggio. Il provvedimento riporta la previsione secondo cui ai fini della conferma del contributo pubblico sul mutuo agevolato, l'acquirente avrebbe dovuto presentare alla Direzione Generali Piani e Programmi di Edilizia Residenziale la prescritta documentazione per l'accertamento dei requisiti soggettivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finanziamenti agevolati. Nel caso di specie, è stato acclarato che la proprietà **ha beneficiato**, ai sensi della legge n. 457/1978, di un mutuo agevolato per un importo pari a € 20.942,33[2].

4) Ulteriori Considerazioni Normative
La Regione Lazio ha emanato disposizioni specifiche (Delibera di Giunta n. 877/2019 e Determinazione n. G18444/2019) che rafforzano l'applicazione dei vincoli.

L'esperto ha considerato i seguenti criteri per la valutazione del compendio:
- la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali;
- obbligo di rispettare i vincoli soggettivi e oggettivi fino all'affrancazione;
- inalienabilità nel quinquennio decorrente dall'assegnazione o dall'acquisto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

VINCOLI GRAVANTI SUL COMPENDIO PIGNORATO
Il compendio pignorato è soggetto a una serie di vincoli di natura "sociale", sia di natura legale siccome derivanti dalla disciplina vigente in materia di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, sia di natura convenzionale, siccome derivanti dagli obblighi assunti dal concessionario (per sé e dai suoi aventi causa) al momento della stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie Convenzione rep. N. 33957/1999 (Notaio Ungari Trasatti) nonché derivanti dal finanziamento legge 457/178 e legge regionale 40/90. A riguardo, lo Scrivente ha approfondito il regime dei vincoli anche attraverso specifiche richieste di chiarimenti alla Regione Lazio, che ha riscontrato comunicazioni prot. U.0817128 del 08/08/2025 e prot. 0852522 del 28/08/2025.

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

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Il complesso edilizio, cui appartengono i beni pignorati, è stato realizzato su aree concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, dal Comune di Roma alla **** omissis ****. La concessione è stata formalizzata attraverso una Convenzione stipulata con atto pubblico rogato dal Notaio Ungari Trasatti Giovanni (repertorio n. 26435) in data 06/07/1999 e trascritta presso i registri immobiliari di Roma il 07/07/1999 con RG n. 55207 e RP n. 33957. L'intervento edilizio ricade nel Piano di Zona n. C19 "Lunghezzina", Comparto "D". Per i dettagli relativi ai limiti, alle modalità e alle obbligazioni per l'esercizio del diritto di superficie, si rinvia alla documentazione allegata, con una sintesi dei punti salienti riportata di seguito:
- alla **** omissis **** sono state assegnate aree comprese nel Piano di Zona per la realizzazione di una volumetria residenziale di 4875 mc + 5.178 mc effettivi (5.147 mc + 5.753 virtuali ai fini del calcolo del corrispettivo);
- la concessione del diritto di superficie ha una durata di 99 anni, rinnovabile a titolo oneroso su istanza del concessionario o dei suoi aventi causa;

[2] Atto del 10/06/2002 Pubblico ufficiale Ungari Trasatti Giovanni repertorio n. 31765

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il corrispettivo per la concessione è stato determinato sulla base della Determinazione Dirigenziale n. 121 del 27/11/1998, per la parte relativa al valore medio di esproprio e di occupazione d'urgenza nonché per la parte relativa al contributo per opere di urbanizzazione ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 16/02/1998, ed in base ai mc virtuali assegnati come da deliberazione della Giunta Comunale n. 4008 del 19/11/1996. L'importo totale è pari in Lire 891.121.700 (corrispondenti a € 460.225,95) di cui Lire 245.127.090 (corrispondenti a €. 126.597,58) quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area comprensivo dell'indennità presunta di occupazione pari al 5% (cinque per cento) annuo e per cinque anni, e Lire 645.994.610 (corrispondenti a € 333.628,37), quale contributo per le opere di urbanizzazione;
- gli eventuali costi aggiuntivi per l'acquisizione delle aree del Piano di Zona saranno a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, in proporzione alla cubatura assegnata. Tali obbligazioni devono essere riportate e trascritte in ogni atto di trasferimento, e il notaio rogante ha l'obbligo di notificare al Comune di Roma qualsiasi atto di trasferimento o costituzione di diritto reale sulle porzioni immobiliari realizzate. In caso di mancata notificazione o incompletezza, e nel caso di estinzione del titolare originario, la richiesta di conguaglio sarà indirizzata agli aventi causa;
- ad oggi, il Comune di Roma non ha determinato variazioni definitive di importo per l'acquisizione delle aree del Piano di Zona. Pertanto, l'eventuale conguaglio del corrispettivo di concessione, che potrà essere richiesto a tutti i soggetti che subentrano nella proprietà delle unità immobiliari, rimane legato all'aggiornamento delle stime iniziali dell'Amministrazione, che sono state regolarmente corrisposte dal concessionario per la quota dovuta;
- per quanto riguarda i requisiti soggettivi, anche reddituali, che devono sussistere in capo all'aspirante assegnatario degli alloggi in questione, gli stessi sono dettagliati all'art. 8 della Convenzione Rep. n. 33957/1999, così come confermati da comunicazioni della Regione Lazio prot. U0818128 del 08/08/2025 e del U0852522 del 28/08/2025:
  a. cittadinanza italiana o equiparata;
  b. residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  c. reddito annuo complessivo non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata stabilito dalla Regione;
  d. mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato;
  e. assenza di precedente assegnazione in proprietà originaria o derivata, immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici.

In ordine al requisito reddituale di cui all'art. 16, comma 1, lett. c) della L. n. 12/1999, si specifica che sull'accertamento del requisito soggettivo di avere un reddito annuo complessivo non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata stabilito dalla Regione, si intende che "il reddito convenzionale del nucleo familiare non deve essere superiore a quanto stabilito nella Determinazione Regione Lazio n. G12760 del 30.09.2024". Nel caso di specie la Regione Lazio con nota prot. u 0852522 del 28/08/2025 ha chiarito che i principi immanenti del sistema giuridico, quello della ragionevolezza e quello di proporzionalità, portano l'applicazione della fascia reddituale più favorevole al futuro acquirente (III^ fascia della Determinazione Regione Lazio n. G12760 del 30.09.2024 relativamente alla proprietà) nel contesto dell'accertamento dei requisiti soggettivi per accedere agli alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in argomento.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'anno di percezione dei redditi, si fa riferimento alla data del 30 giugno.

Pertanto, i redditi da prendere in considerazione sono:

- data di riferimento (data di vendita): 1° gennaio al 30 giugno, redditi dell'anno di imposta relativi al secondo anno precedente (1/01-30/06/anno-2) es. 25/04/2020 redditi A.I. 2018);
- data di riferimento (data vendita): 1° luglio al 31 dicembre, redditi dell'anno di imposta immediatamente precedente a quello di riferimento (01/07/-31/12/anno-1 -es. 10/10/2020/redditi A.I.2019).

Gli alloggi sono soggetti al vincolo del prezzo massimo di cessione, la cui determinazione, aggiornamento e revisione è disciplinata dall'art 14 della Convenzione. Nel caso specifico, il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica, su richiesta dello Scrivente, ha partecipato la tabella dei prezzi massini di cessione, dalla quale, unitamente al certificato di abitabilità, si deduce che il prezzo massimo di cessione è stato ricavato alla data di ultimazione lavori del 28/04/2000 in Lire 179.400.000.

I.MA.CO. S.P.A. - INTERVENTO EDILIZIO NEL PIANO DI ZONA C19bis LUNGHEZZINA I - LOTTO d

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI E DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE CON TABELLE MILLESIMALI

Unità	Fabbricato	Piano	Interno	Destinazione	SU sup. utile	Snr superf. non res. balcone	soffitta	balcone e soffitta	Coeff. alloggio	Organismo abitativo	Snr totale 7 + 8	Sp Sup.p.auto	Coeffic. posti auto	Sp spazi manovra	Sp Sup.parch. 11 + 13	Sc Sup. compl. =Su + 60% (Snr + Sp)	IMPORTI PREZZO MAX UNITARIO L/MQ.	PREZZO MAX VENDITA Lire	PREZZO MASSIMO CESSIONE FINALE	MILLESIMI PROPRIETA' TAB. A	VARIAZIONE MASSIMA PIU' O MENO 0,100	LEGGE FINANZ.
						<= 45% Su									<=45% Su							
1	2	3	4	5	6	7a	7b	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
24	2	T	1	D	69,93	8,21	8,20	16,41	25,569	10,80	27,21	16,33	47,701	5,46	21,79	99,33	1.817.338	180.509.453	187.700.000	28,282	3,983	exLege 457/78
25	2	T	2	E'	77,64	7,32	6,50	13,82	27,542	11,63	25,45	0,00	0,000	0,00	0,00	92,91	1.817.338	168.850.516	175.700.000	26,474	4,057	exLege 67/88
26	2	T	3	G	64,14	8,50	7,80	16,30	23,692	10,01	26,31	0,00	0,000	0,00	0,00	79,92	1.817.338	145.247.756	150.700.000	22,707	3,754	exLege 457/78
27	2	T	4	H	82,77	19,38	6,50	25,88	31,506	13,31	39,19	0,00	0,000	0,00	0,00	106,28	1.817.338	193.148.862	198.300.000	29,879	2,667	exLege 67/88
28	2	1	5	D	69,93	8,21	8,20	16,41	25,569	10,80	27,21	0,00	0,000	0,00	0,00	86,25	1.817.338	156.754.396	163.800.000	24,681	4,495	exLege 457/78
29	2	1	6	E	72,48	7,32	6,50	13,82	25,889	10,93	24,75	23,02	67,243	7,69	30,71	105,76	1.817.338	192.198.389	189.200.000	28,508	-1,560	exLege 67/88
30	2	1	7	F	56,15	13,88	4,00	17,88	21,435	9,05	26,93	0,00	0,000	0,00	0,00	72,31	1.817.338	131.410.706	118.300.000	17,825	-9,977	exLege 67/88
31	2	1	8	G	64,14	8,50	8,20	16,70	23,769	10,04	26,74	34,75	101,507	11,61	46,36	108,00	1.817.338	196.269.752	179.400.000	27,031	-8,595	exLege 457/78
32	2	1	9	H	82,77	19,38	4,00	23,38	31,025	13,10	36,48	32,38	94,584	10,82	43,20	130,58	1.817.338	237.304.266	234.200.000	35,289	-1,308	exLege 67/88
33	2	2	10	D	69,93	8,21	8,20	16,41	25,569	10,80	27,21	18,19	53,134	6,08	24,27	100,82	1.817.338	183.215.173	190.700.000	28,734	4,085	exLege 457/78
34	2	2	11	E	72,48	7,32	6,10	13,42	25,889	10,93	24,25	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.817.338	158.239.885	165.200.000	24,892	4,398	exLege 67/88
35	2	2	12	F	56,15	13,88	6,10	19,98	21,839	9,22	29,20	12,52	36,572	4,18	16,70	83,69	1.817.338	152.099.216	140.700.000	21,200	-7,495	exLege 67/88
36	2	2	13	G	64,14	8,50	9,20	16,70	23,769	10,04	25,74	0,00	0,000	0,00	0,00	80,18	1.817.338	145.719.340	131.200.000	19,769	-9,964	exLege 457/78
37	2	2	14	H	82,77	19,38	6,10	25,48	31,429	13,27	38,75	0,00	0,000	0,00	0,00	106,02	1.817.338	192.677.279	201.700.000	30,392	4,683	exLege 67/88
38	2	3	15	D	69,93	8,21	8,20	16,41	25,569	10,80	27,21	0,00	0,000	0,00	0,00	86,25	1.817.338	156.754.396	163.200.000	24,590	4,112	exLege 457/78
39	2	3	16	E	72,48	7,32	6,10	13,42	25,812	10,90	24,32	0,00	0,000	0,00	0,00	87,07	1.817.338	158.239.885	164.200.000	24,741	3,767	exLege 67/88
40	2	3	17	F	56,15	13,88	4,00	17,88	21,435	9,05	26,93	0,00	0,000	0,00	0,00	72,31	1.817.338	131.410.706	120.200.000	18,111	-8,531	exLege 67/88
41	2	3	18	G	64,14	8,50	7,60	16,10	23,654	9,99	26,09	15,68	45,802	5,24	20,92	92,34	1.817.338	167.821.474	175.200.000	26,399	4,397	exLege 457/78
42	2	3	19	H	82,77	19,38	4,00	23,38	31,025	13,10	36,48	31,30	91,430	10,46	41,76	129,71	1.817.338	235.733.203	234.004.656	35,259	-0,733	exLege 67/88
TOTALE EDIFICIO 2					1.330,89	215,28	124,50	339,78	491,912	207,74	547,52	184,17	537,974	61,53	245,70	1806,82	34.529.427	3.283.604.656	3.283.604.656	494,764		
TOTALE EDIFICI 1 E 2					2684,74	474,30	251,11	725,41	1000,000	431,34	1156,75	342,34	1000,000	112,82	455,16	3651,88	76.328.207	6.636.709.554	6.636.709.554	1000,00		

Il sottoscritto ha aggiornato i prezzi massimi di cessione, partendo dai prezzi massimi indicati nella tabella predetta. L'aggiornamento risulta attualmente solo parzialmente attuabile, in ragione del fatto che l'Amministrazione non ha ancora determinato in via definitiva il corrispettivo di concessione previsto dall'art. 3 della Convenzione. Il sottoscritto Esperto ha comunque effettuato un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al cespite staggito, comprensivo dei beni pertinenziali ad esso correlati. Nel caso specifico, si tratta del box auto n. 13, censito al catasto fabbricati al foglio 752, particella 4097, subalterno 55. L'adeguamento è stato condotto utilizzando i parametri attualmente disponibili, ovvero l'aggiornamento ISTAT (FOI) del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di ultimazione dei lavori (28/04/2000, aggiornato al 07/2025).

Dalla tabella si ricava il seguente valore:
Tabella approvata:
Prezzo massimo di cessione: **L. 179.840.000 (€. 92.879,61)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella aggiornata:
Prezzo massimo di cessione: **€. 126.655,28.**

Ai sensi dell'art. 14 della Convenzione si precisa che è stato applicato un coefficiente di deprezzamento alla determinazione del prezzo aggiornato pari al 20%.

Infine, si evidenzia che il valore di stima, al netto delle decurtazioni applicate, risulta superiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata[3].

CALCOLO ESEGUITO SULLA BASE DEI PREZZI PRESENTATI

APPARTAMENTO EDIFICIO 2 INTERNO 8

AGGIORNAMENTO ISTAT

Corrispettivo unitario del prezzo massimo di cessione alla data di Aprile 2000	**£ 1.817.338**

Aggiornamento eseguito secondo la convenzione stipulata con il Comune di Roma dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 6 luglio 1999 rep. n. 26.435/12.927, registrato a Roma il 7 luglio 1999 al n. 29851 serie 1/B, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 7 luglio 1999 al n. 33957

Fine Lavori Aprile 2000	
Indice FOI Aprile 2000	105,00
Indice FOI Luglio 2025	121,80
Coefficiente di Rivalutazione =	1,6080

CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE AL METRO QUADRATO	UNITARIO
AGGIORNATO A LUGLIO 2025	**£ 2.545.580**
DEPREZZAMENTO COME DA DISCIPLINARE (20%)	**£ 509.116**
Corrispettivo di convenzione aggiornato a mq virtuali	**£ 234.266**
TOTALE al mq	**£ 2.270.730**

PREZZO DI CESSIONE AGGIORNATO AD LUGLIO 2025 (INDICE F.O.I.) DELL'APPARTAMENTO COMPRENSIVO DEL BOX AUTO

mq	**108,00**	*	**£ 2.270.730**	=	**£ 245.238.821**

Il tutto riportato alla valuta attuale, corrisponde a:	**€ 126.655,28**

[3] Lo Scrivente ha condotto ulteriori approfondimenti sui trasferimenti di proprietà del cespite, da quali ha appurato quanto segue:

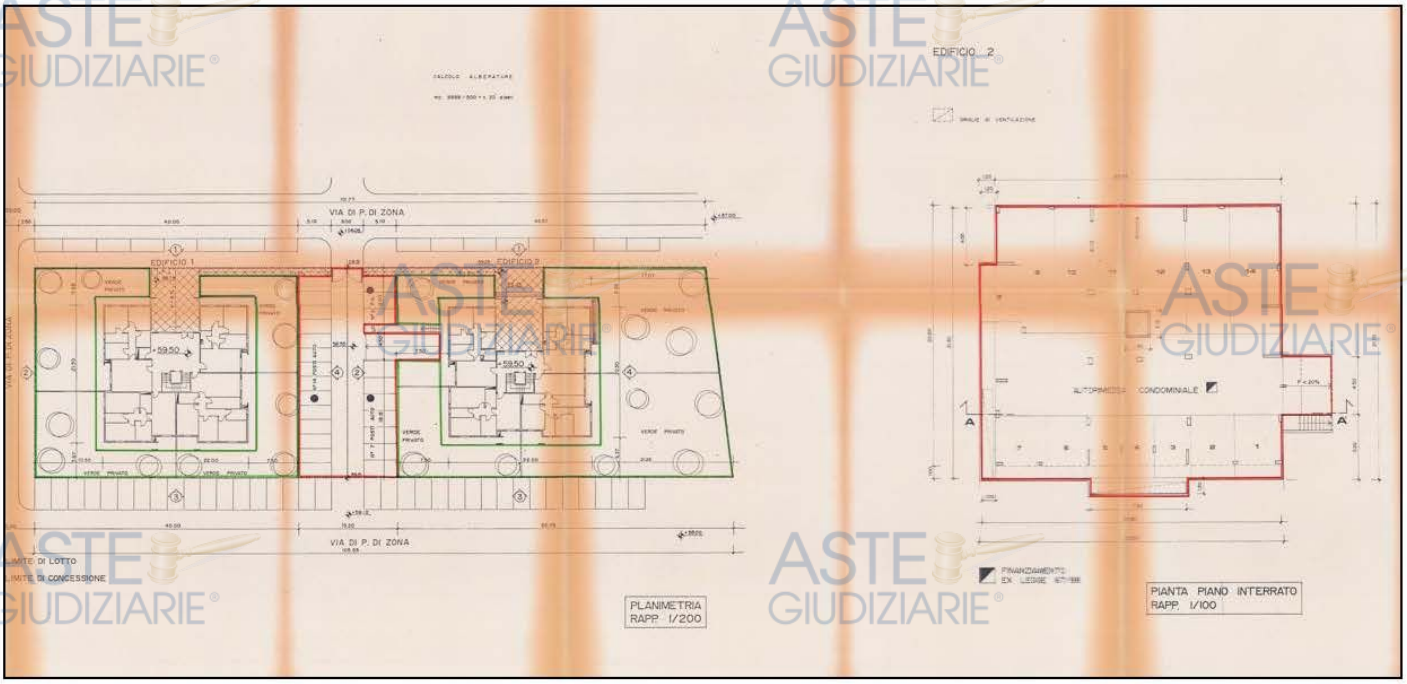
- in data 10/06/2002, con atto del Notaio Ungari Trasatti rep 31765, avveniva la prima compravendita, con contestuale trasferimento della proprietà dal concessionario **** omissis **** **** omissis **** e **** omissis ****, per il valore di €. 90.379,96 (pari a L. 175.000.000), inferiore al prezzo massimo di cessione che la tabella individuava pari a 179.400.000;
- in data 23/02/2005, con atto del Notaio Saraceno Massimo rep 1277, avveniva la seconda compravendita, con contestuale trasferimento della proprietà dai Sig.ri **** omissis **** e **** omissis **** ai **** omissis **** e **** omissis ****, per il valore €. 150.000,00. Attualizzando il valore del cespite, secondo i criteri di cui all'art. 14 della Convenzione, il prezzo di cessione aggiornato alla data della compravendita risulta pari a €. 111.609,04, inferiore al prezzo di €. 150.000,00, pattuito per la compravendita;
- in data 01/03/2012, con atto del notaio Giovanni Todde, rep. 1273, avvenuta la terza compravendita, con contestuale trasferimento della proprietà dai Sig.ri **** omissis **** **** omissis **** ai **** omissis ****e **** omissis ****, per il valore €. 235.000,00. Attualizzando il valore del cespite, secondo i criteri di cui all'art. 14 della Convenzione, il prezzo di cessione aggiornato alla data della compravendita risulta pari a €. 111.609,04, inferiore al prezzo di €. 111.609,04, pattuito per la compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

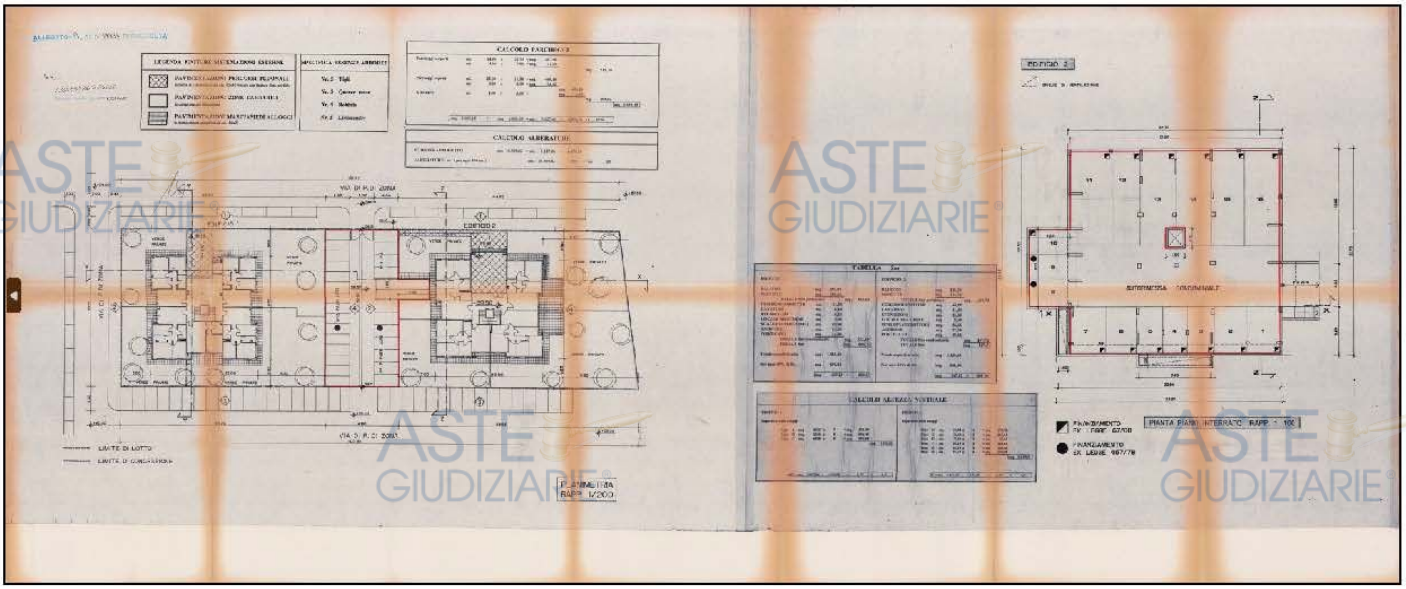
ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE.
Per il Piano di Zona n. C19 "Lunghezzina", Comparto "D" al momento è prevista la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà", giusta deliberazione dell'A.C. n. 111/2023.
Relativamente all'affrancazione, che consiste nella rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ex art 49 bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, si precisa che essa può avvenire per atto pubblico o scrittura privata autenticata (di fatto convenzione integrativa) su istanza dei soggetti interessati (solo persona fisiche) dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento; l'affrancazione comporta la contestuale rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ai sensi del comma 49 – quater del medesimo articolo salvo quelli previsti da ciascun canale di finanziamento.
Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, si è fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo, i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 2.500.00, che saranno detratti dal valore finale del bene in sede di stima.

ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO
Sulla particella 4113, da cui è derivata la particella 4301, che identifica il lotto di terreno su cui è stato, tra gli altri, edificato il fabbricato n. 2, di cui è parte il cespite staggito, sussistono gli obblighi derivanti dai seguenti atti:
- atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 24/06/1997, rep. 22353/10822 che prevede di:
  - vincolare il lotto di terreno di metri quadrati 3.453 circa, come sopra assegnato in diritto di superficie e descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione ...;
  - destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio la superficie di metri quadrati 1.002, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione … nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, (centimetri sessanta) e altresì a porre a dimora numero 20 (venti) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, …;
  - a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato ed al piano sottotetto (piano soffitte) al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno…;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 02/12/1998, rep. 25205 che prevede di:
  - destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio degli edifici la superficie di metri quadrati 1.009,18, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione...;
  - mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato...



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

L'appartamento è in buono stato manutentivo, con finiture datate ma funzionali, pavimentazione uniforme e infissi in legno ben conservati. Gli ambienti sono abitabili. La soffitta è in condizioni sufficienti, adibita a deposito, con finiture grezze e altezza parzialmente limitata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, mentre il soffitto, in cemento armato, appare integro. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra segni di usura. L'accesso al box auto avviene tramite una porta basculante in metallo. L'illuminazione è assicurata da una plafoniera a soffitto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

L'appartamento appartiene ad un complesso condominiale costituito da n. 2 immobili: l'edificio con accesso da Via Castiglion Messer Marino n. 25, definito come Edificio n. 1 e l'edificio con accesso da Via Castiglion Messer Marino n. 13, definito come Edificio n. 2. Il civico n. 15 di Via Castiglion Messer Marino identifica l'accesso carrabile al parcheggio, dove si trovano i posti auto scoperti, dal quale si accede al piano interrato dell'Edificio n. 2, dove si trovano i posti auto interrati, sulla verticale del medesimo fabbricato.
Il complesso condominiale è regolato dal regolamento di Condominio di cui al deposito con Atto del Notaio Ungari Trasatti rep. 31058 dell'08/01/2002 e successiva rettifica con atto del Notaio Ungari Trasatti rep. 32117 del 31/07/2002. Più in particolare, l'art. 4 individua le cose costituenti proprietà comune ed indivisibile dei proprietari del Fabbricato 2, l'art. 6 invece le cose costituenti gestione comune ed indivisibile dei proprietari degli alloggi dell'Edificio 1 e dell'Edificio 2, l'art. 7 le cose costituenti gestione comune ed indivisibile dei proprietari dei posti auto coperti e scoperti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Il regolamento di condominio, di cui all'atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 32117 del 31/07/2002, prevede all'art. 16 quanto segue:

- sulle aree e sui manufatti condominiali, locali e/o aree private, in genere gravano delle servitù derivanti, oltre che dagli impianti a servizio dell'edificio (fogne, linee adduzione idriche ed elettriche condominiali, etc.), dalle reti di adduzione degli Enti erogatori (Telecom, Acea, Italgas, etc.); tali canalizzazioni vengono schematicamente riportate a titolo indicativo e non esaustivo nell'allegato elaborato sub A;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto, inoltre, é vincolato così come previsto nella Convenzione con il Comune di Roma e negli atti d'obbligo stipulati per il rilascio della concessione edilizia.
Ad integrazione di quanto sopra, si precisa che:

- nel giardino dell'alloggio interno 4 dell'edificio 1 insiste un vincolo imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Roma (protocollo n. 19475 del 23/06/1998);
- sul box n. 7 grava la servitù di passaggio per la manutenzione dell'intercapedine di aerazione dell'autorimessa coperta;
- nel giardino dell'interno 3 dell'edificio 2 grava la servitù di passaggio per la manutenzione della relativa griglia di chiusura superiore.

I proprietari dei suddetti alloggi, posti auto, box, etc, a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione, devono altresì acconsentire che nell'interno dei locali di loro proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini; salvo il diritto alla rivalsa dei danni conseguenti comprovati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

L'appartamento è situato al piano primo e risulta composto da soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, disimpegno e balcone esterno. La distribuzione interna è razionale e lineare: la zona giorno si sviluppa verso il prospetto principale ed è collegata direttamente al balcone, mentre la zona notte è raggiungibile attraverso un disimpegno che conduce alle due camere ed al servizio igienico. L'ingresso si apre direttamente sul soggiorno, un ambiente ampio e luminoso pavimentato in gres porcellanato chiaro posato in diagonale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, con cornici decorative color ocra in prossimità del soffitto, mentre l'illuminazione è garantita da plafoniere centrali. In questo locale è presente anche un'unità di climatizzazione a parete. Dal soggiorno si accede al balcone mediante una porta finestra in legno, dotata di tapparella avvolgibile e grata metallica di protezione. In adiacenza al soggiorno si trova la cucina, locale indipendente e funzionale, rifinito con la stessa pavimentazione in gres e dotato di rivestimenti ceramici parziali nella zona operativa. Anche la cucina si affaccia sul balcone attraverso una seconda porta finestra che consente una buona illuminazione e aerazione naturale. Un disimpegno introduce alla zona notte, composta da due camere e da un bagno. La camera matrimoniale si presenta di dimensioni generose, con pavimentazione in gres chiaro, pareti intonacate e finestra completa di tapparella e grata esterna. La seconda camera, di superficie leggermente ridotta, è rifinita con le stesse caratteristiche e si presta ad essere utilizzata come camera singola o come studio. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di colore beige arricchite da una fascia decorativa orizzontale. È dotato di lavabo, wc, bidet e vasca con sopra vasca e doccetta, e beneficia di aerazione naturale grazie alla finestra esterna. Il balcone corre lungo il prospetto principale ed è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. È rifinito con pavimentazione in ceramica per esterni e protetto da una ringhiera metallica; vi è inoltre un rubinetto di servizio, che ne consente l'uso anche come spazio tecnico. Le finiture interne dell'appartamento sono complessivamente uniformi: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco con cornici decorative ocra, le porte interne sono in legno tamburato con finitura noce e gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle avvolgibili e grate di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con serie civile scura, l'impianto idrico-sanitario presenta una distribuzione tradizionale con scarichi centralizzati, il riscaldamento è garantito da termosifoni in alluminio e la climatizzazione è assicurata da unità split a parete installate nel soggiorno e nel disimpegno. Si precisa che le verifiche sugli impianti sono state effettuate unicamente in via visiva in occasione del sopralluogo e che non sono disponibili le dichiarazioni di conformità. La soffitta è collocata al piano sottotetto dell'edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed è accessibile da un corridoio comune, servito da più vani ad uso deposito, ciascuno chiuso con porta in lamiera verniciata dotata di serratura e griglie di aerazione. Le parti comuni presentano pavimentazione in piastrelle di cotto e pareti intonacate al civile, con illuminazione elettrica a plafoniere protette. Il locale di pertinenza si sviluppa in modo allungato, con altezza variabile per via della falda del tetto. È pavimentato anch'esso in piastrelle di cotto, ha pareti intonacate e risulta attualmente utilizzato come deposito, con scaffalature e armadi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Il box auto, con misure di 9,80 m per 3,50 m, è adatto ad accogliere un'automobile di grandi dimensioni. Sebbene privo di finestre, è munito di una porta basculante in lamiera funzionante. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e verniciati, sono in buono stato strutturale e prive di segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e integro, mentre una plafoniera a soffitto fornisce un'illuminazione adeguata all'interno dello spazio. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra qualche macchia dovuta all'uso ma è completamente funzionale. Lo spazio interno è libero da materiali, rendendolo immediatamente utilizzabile come autorimessa o area di stoccaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

In occasione dell'accesso, è stato constatato che l'immobile è occupato dal **** omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/06/2002** al **24/02/2005**	**** omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ungari Trasatti Giovanni	10/06/2002	31765	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	23/07/2002		48163
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **24/02/2005** al **01/03/2012**	**** omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Saraceno Massimo	23/02/2005	1277	816
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	01/03/2005	25157	16173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/03/2012** al **20/07/2025**	**** omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Toddè Giovanni	01/03/2012	1273	1003
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
  Iscritto a Roma il 05/03/2012
  Reg. gen. 22461 - Reg. part. 2974
  Importo: € 376.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 188.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 26/04/2024
  Reg. gen. 50205 - Reg. part. 38190
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
  Iscritto a Roma il 05/03/2012
  Reg. gen. 22461 - Reg. part. 2974
  Importo: € 376.000,00
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  Capitale: € 188.000,00

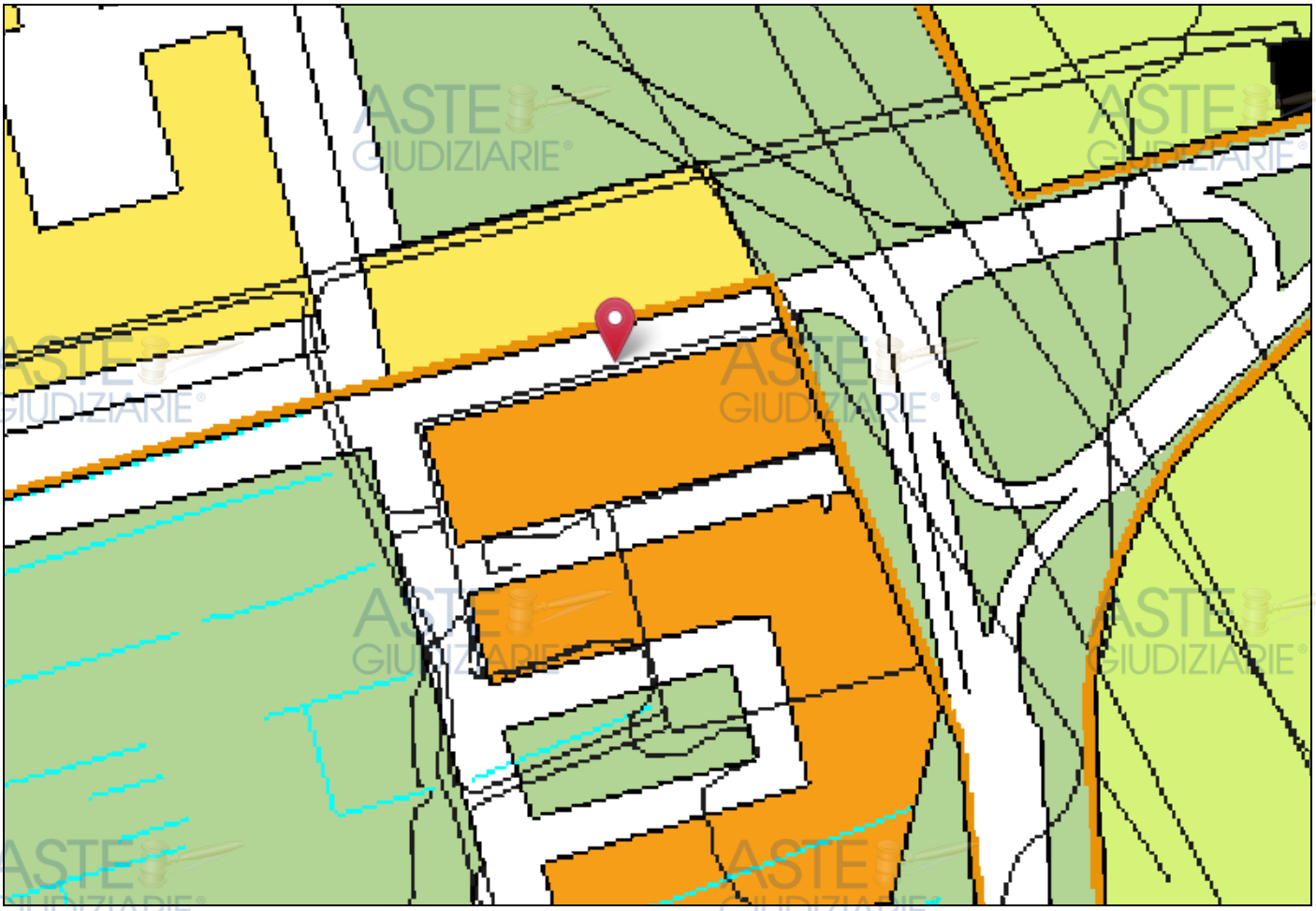
Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 26/04/2024
  Reg. gen. 50205 - Reg. part. 38190
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13 , EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetti ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.
Non vi sono prescrizioni nè per la Rete Ecologica né per la Carta per la qualità.
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 - Paesaggi DGR 228;
- Tav B - CTRN 2014;
- Tav B - Rispetto punti archeologici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Per ricostruire la regolarità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha avuto accesso alla documentazione progettuale resa disponibile dal Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma e parimenti da quella resa disponibile dall'Amministrazione Condominiale.
In particolare, lo Scrivente ha appurato che il complesso edilizio, come insieme degli Edifici n. 1 e n. 2, è stato realizzato in base alle concessioni edilizie, n. 63/c del 28/12/1994 e n. 577/c del 30/09/1997, successive varianti n. 603/C del 30/06/1997, n. 83 del 27/01/1999 e n. 13/C del 13 gennaio 1999 e ulteriore esecuzione di opere con Denuncia Inizio Attività (DIA), prot. 10993 e 10994 del 02/03/00.
Rispetto alla successione dei titoli si segnala che la variante n. 13/C del 13 gennaio 1999 si rendeva necessaria, tra l'altro, per rielaborare il vincolo a terra dei due edifici, nonché le zone adibite a parcheggio scoperto, per rispettare il vincolo di verde privato di cui al provvedimento della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 19475 del 23/06/1998, dovuto al rinvenimento di tre tome del tipo "a grotticella" nelle aree di scavo dell'Edificio 1.
Più precisamente e rispetto all'edificio n. 2, a cui appartiene il cespite staggito, l'ultimo titolo in successione cronologica è la D.I.A. prot. 10994 del 02/03/2000, che si riferisce ad alcune modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti unitamente all'esecuzione di box nell'autorimessa al piano interrato.
Al complesso di edifici (Edificio n. 1 ed Edificio n. 2) è stato rilasciato il certificato di abitabilità, giusta determinazione dirigenziale n. 236 del 18/06/2002, dalla cui allegata dichiarazione del tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94 e art. 4 del DPR 445/200 si apprende quanto segue:

- i fabbricati hanno destinazione d'uso residenziale;
- l'edificio n. 2 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato conformemente al progetto depositato al Genio Civile ai sensi della L. 1086/1971 con n. 7873 del 10/02/1999, con certificato di collaudo statico dell'Ing. Meskhi;
- l'edificio n. 2 è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con dichiarazione di avvenuta presentazione d'iscrizione dell'edificio protocollo n. B01138/00 del 08/02/2000 partita n. 2402015;
- i lavori sono iniziati il 29/06/1998 e sono terminati il 28/04/2000;
- la sola attività soggetta al rilascio di nulla osta da parte dei VV.F è l'autorimessa ubicata al piano interrato, per la quale è stato ottenuto parere favorevole dal competente Comando Provinciale in data 11/03/1999 prot. 170318.

Attraverso l'analisi degli elaborati progettuali allegati ai fascicoli, è stato possibile accertare dapprima la corretta successione logica e cronologica dei titoli edilizi, verificando in particolare la conformità dei luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio relativo all'edificio n. 2, ovvero la D.I.A., prot. n. 10994 del 02/03/00.

Confrontando l'elaborato grafico con lo stato dei luoghi, lo Scrivente ha potuto accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, non riscontrando alcuna difformità con lo stato licenziato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

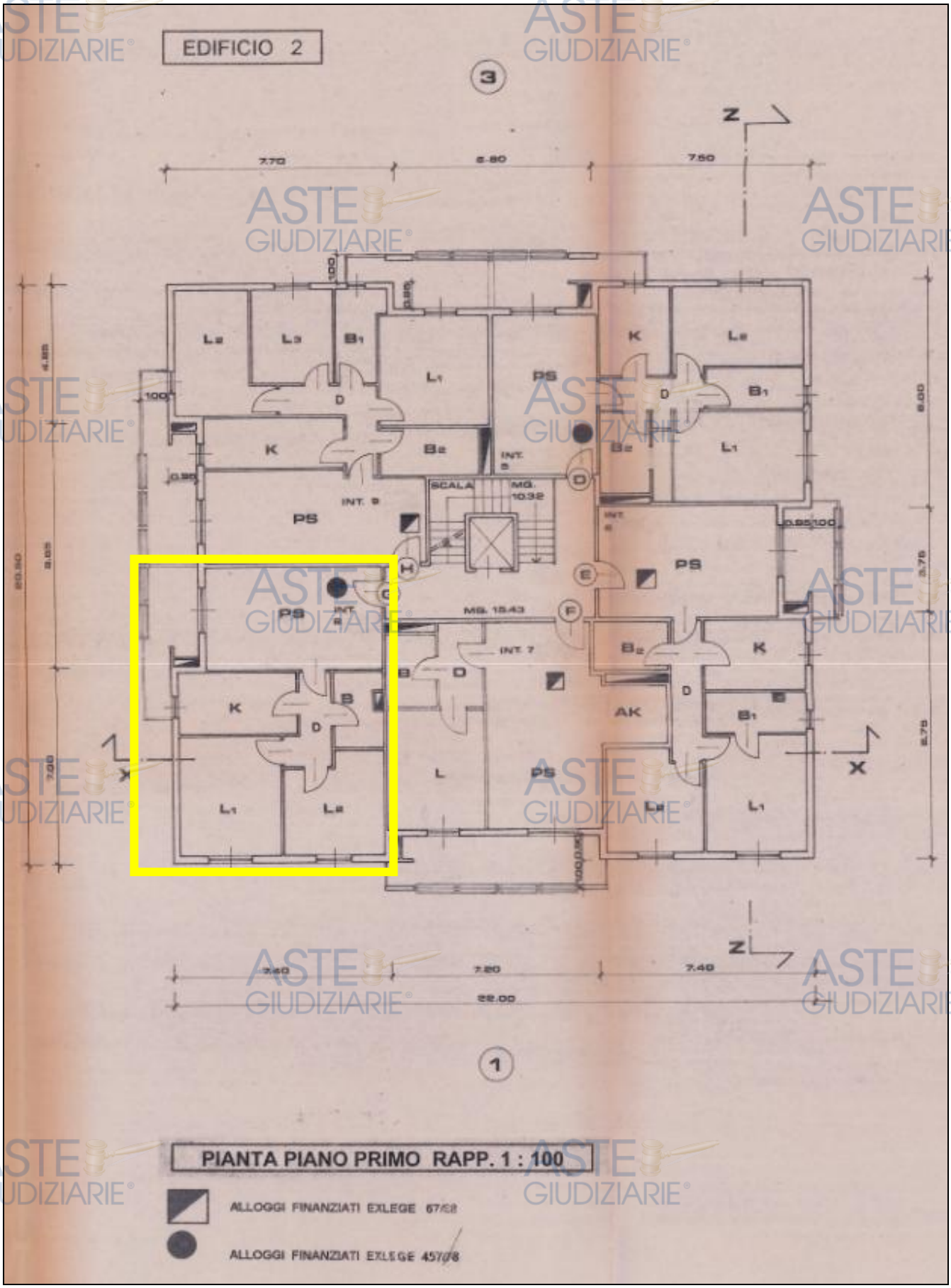


FIGURA 1: Stralcio elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 2 marzo 2000 Circoscrizione VIII, prot. n. 10994 – Piano 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

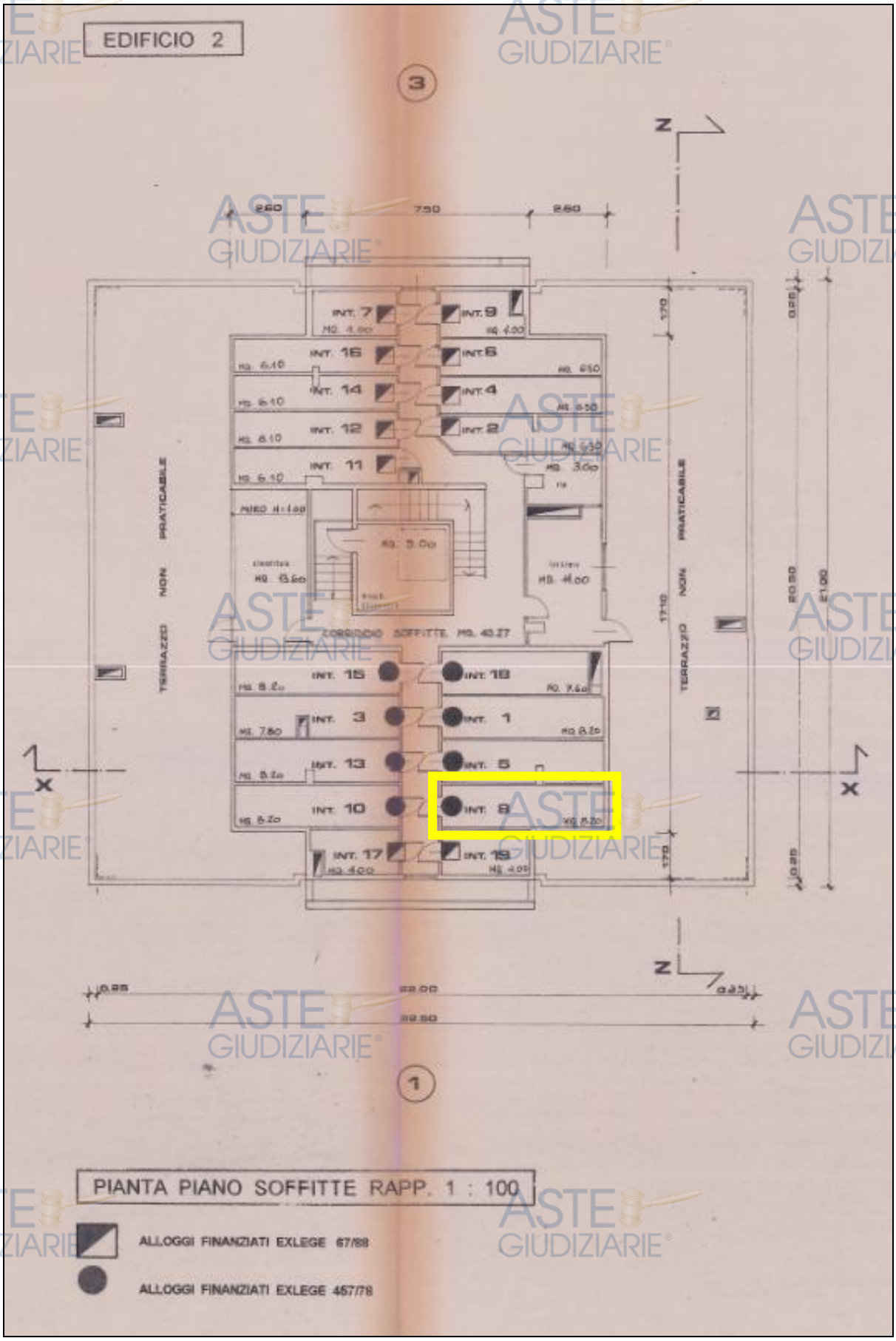


FIGURA 2: Stralcio elaborato grafico allegato allaD.I.A. del 2 marzo 2000 Circoscrizione VIII, prot. n. 10994 – Piano 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

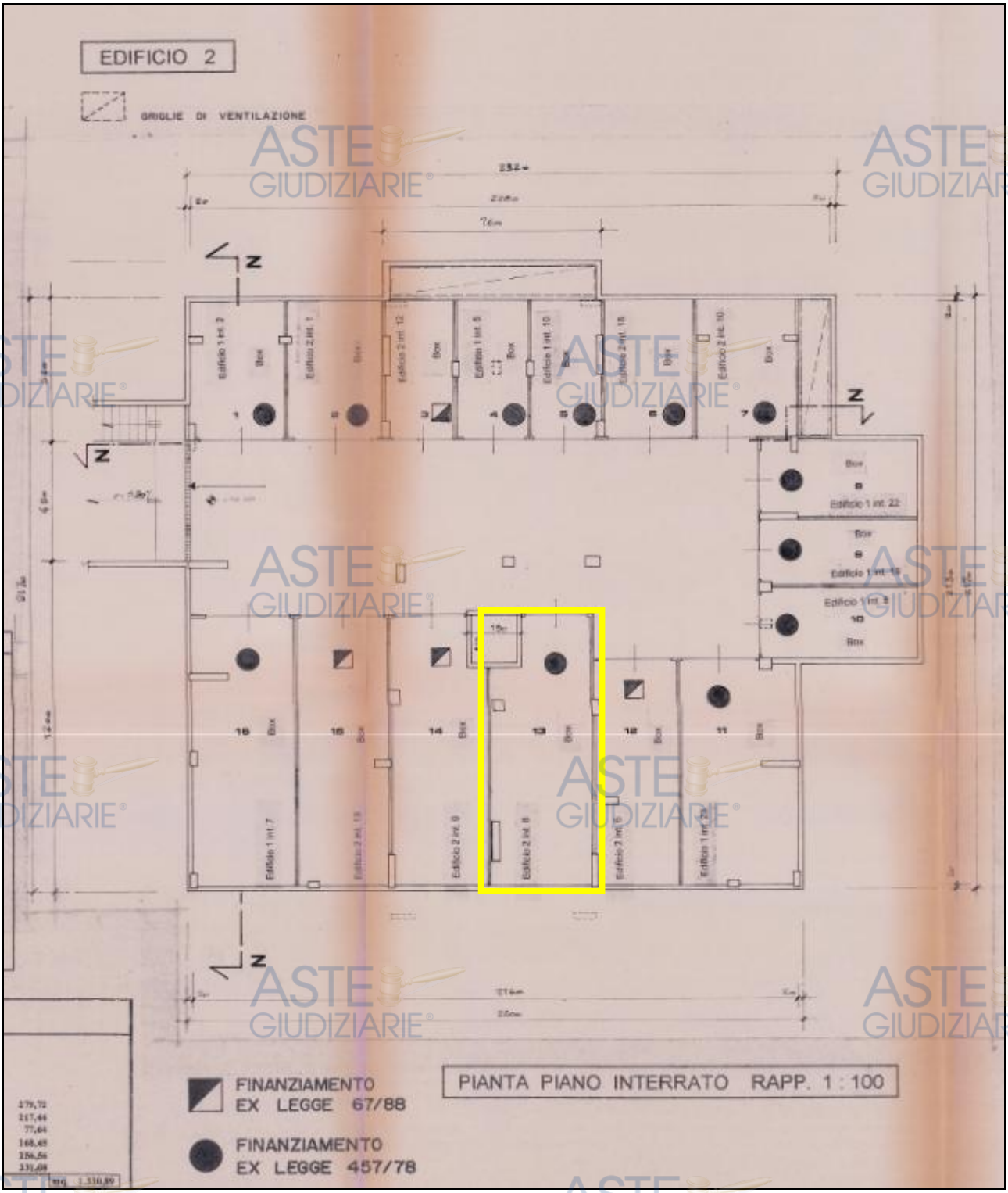


FIGURA 3: Stralcio elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 2 marzo 2000 Circoscrizione VIII, prot. n. 10994 – Piano 1

Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate considerando l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo corrisponde alla Denuncia Inizio Attività (DIA), giusta comunicazione del 2 marzo 2000 al Comune di Roma, Circoscrizione VIII, prot. n. 10994, ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lett. g) della legge n. 662 del 23 dicembre 1996. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente quanto previsto dal titolo edilizio, certificandone la regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 8, PIANO 1 - 4

Dal regolamento di condominio partecipato allo Scrivente dall'Amministrazione condominiale, si deducono i millesimi distinti per tabella relativi alla proprietà in argomento:

- Tab 1: 27,031
- Tab B2: 37,13
- Tab B3: 43,24
- Tab E2: 41,62

Inoltre, l'Amministrazione ha comunicato le posizioni debitore riconducibile all'insieme dei cespiti staggiti oggetto della procedura che è pari €. 2.147,19.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLION MESSER MARINO N. 13, EDIFICIO 2, INTERNO 13, PIANO S1

Dal regolamento di condominio partecipato allo Scrivente dall'Amministrazione condominiale, si deducono i millesimi distinti per tabella relativi alla proprietà in argomento:

- Tab C: 96,53;
- Tab D: 41,15.

Per la quantificazione della posizione debitoria, si rimanda al bene n. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel contesto attuale, caratterizzato da una forte variabilità del mercato immobiliare e dalla necessità di adottare criteri di stima affidabili, il metodo sintetico-comparativo è ritenuto il più attendibile per determinare il valore di mercato più probabile di un immobile. Questo approccio si basa sulla relazione tra il valore unitario degli immobili e la loro superficie commerciale, in funzione delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati. Per garantire la massima precisione nell'indagine, sono state raccolte informazioni anche presso le principali Agenzie Immobiliari locali, tra cui Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, e altre, nonché presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P., che forniscono listini specifici per le valutazioni immobiliari. Da queste fonti sono emersi una serie di valori di zona, successivamente corretti in base a fattori che influenzano l'appetibilità del bene. Tra i principali elementi considerati figurano: il livello di piano, la distribuzione interna dei vani, il "taglio" (poiché il valore unitario tende ad essere inversamente proporzionale alla superficie), lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la posizione specifica dell'immobile nella zona. Quest'ultima è stata valutata in relazione alla vicinanza ai servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e agli esercizi commerciali, elementi che incrementano l'interesse per la compravendita. Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Ponte Nona", per le compravendite di appartamenti simili a quelli oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.950,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene equo fissare un valore unitario pari a €/mq 1.700,00.

- **Bene N° 1** - L'appartamento è sito in Via Castiglione Messer Marino n. 13, all'interno di un complesso condominiale residenziale composto da n. 2 edifici (Edificio 1 ed Edifico 2). L'unità immobiliare, contraddistinta con l'interno 8, si trova nell'Edificio 2, al primo piano ed è censita al cdf del Comune di Roma al fg 670, part 4301, sub 66, cat A/2 (abitazione di tipo civile). La superficie catastale complessiva è di 81 mq, escluse le aree scoperte (78 mq utili). A completamento della proprietà è presente una soffitta pertinenziale, situata al quarto piano dello stesso edificio. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno, composta da un ampio soggiorno luminoso, che costituisce il fulcro dell'abitazione. Questo ambiente principale si affaccia su un balcone esterno e distribuisce funzionalmente gli spazi interni. Dal soggiorno si accede sia alla cucina separata e finestrata, collocata sul fronte opposto, sia al disimpegno che conduce alla zona notte. La parte notte è composta da due camere da letto: una matrimoniale spaziosa e una seconda stanza, attualmente utilizzata come deposito ma facilmente convertibile in camera singola o studio. Completa la zona notte un bagno finestrato, dotato di vasca, lavabo e servizi. La distribuzione interna dell'unità è razionale e funzionale, con buoni collegamenti tra gli ambienti principali e una netta separazione tra zona giorno e zona notte. L'appartamento gode di doppio affaccio e presenta aperture su più lati, garantendo buona luminosità e areazione naturale. Al quarto piano, è presente la soffitta di proprietà esclusiva, che rappresenta un utile spazio accessorio per deposito o altri usi pertinenziali.

- **Bene N° 2** - Box auto sito in Roma, in Via Castiglion Messer Marino n. 13, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 13, al piano S1, interno 13. È censito al cdf del Comune di Roma come segue: fg 670, part 4301, sub 55, cat C/6, classe 12, rendita catastale € 124,88, superficie catastale 31 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Castiglion Messer Marino, in corrispondenza del civico n. 15, attraverso un parcheggio condiviso con altro fabbricato ed una rampa carrabile: in particolare è il quarto sulla dx in ingresso dalla rampa. Il Box auto ha una lunghezza di 9,80 m ed una larghezza di 3,50 m ed è adatto per una macchina di grandi dimensioni: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera. L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto di illuminazione e comandi luce, impianto di messa a terra.

Gli immobili vengono posti in vendita per la **proprietà superficiaria** (1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13 , edificio 2, interno 8, piano 1 - 4	92,95 mq	1.700,00 €/mq	€ 158.015,00	100,00%	€ 158.015,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13 , edificio 2, interno 13, piano S1	18,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 30.600,00	100,00%	€ 30.600,00
				Valore di stima:	€ 188.615,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- deprezzamento pari a €. 5.000,00, relativamente al costo dell'affrancazione e della trasformazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto"	5	%	€. 9.330,75
Oneri di affrancazione e trasformazione		€.	€. 5.000,00

Valore di mercato individuato: ..... €. 188.615,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: ..... €. 9.330,75
Riduzione per oneri affrancazione: ..... €. 5.000,00
Valore proprietà superficiaria: ..... €. 172.284,25
€. 173.000,00

Rispetto al valore di stima, pari a € 173.000,00, si evidenzia che tale importo risulta superiore al prezzo massimo di cessione, aggiornato dallo Scrivente a € 126.655,28.

In merito a ciò, e ai fini delle successive determinazioni di competenza, si precisa che il Perito Estimatore non dispone di evidenza di alcun atto pubblico integrativo né di scrittura privata autenticata che disponga la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 (istituto dell'affrancazione).

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.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edifico e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione.

Roma, li 21/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n. 1: rilievo fotografico
- Allegato n. 2: Regione Lazio - comunicazioni prot. 0817128 del 08/08/2025 e prot. 0852522 del 28/08/2025
- Allegato n. 3: Comune di Roma – Dipartimento PAU – Tabella prezzi massimi di cessione
- Allegato n. 4: Atto Notaio Giovanni Todde Rep. 1273 del 01/03/212
- Allegato n. 5: Atto Notaio Massimo Saraceno Rep. 1277 del 23/02/2005
- Allegato n. 6: Atto Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 31765 del 10/06/2002
- Allegato n. 7: Ispezione Ipotecaria sub 66
- Allegato n. 8: Ispezione Ipotecaria sub 55
- Allegato n. 9: Nota di trascrizione 48163 del 01/07/2002 (Atto notarile Giovanni Ungari Trasatti rep. 31765 del 10/06/2002);
- Allegato n. 10: Nota di trascrizione 33957 del 07/07/1999 (Atto notarile Giovanni Ungari Trasatti rep. 26435 del 06/07/1999);
- Allegato n. 11: Nota di trascrizione 51376 del 18/10/2000 (Atto notarile Giovanni Ungari Trasatti rep. 28504 del 17/10/2000);
- Allegato n. 12: Nota di trascrizione 16326 del 05/03/2012 (Atto notarile Giovanni Todde rep. 1273 del 01/03/2012);
- Allegato n. 13: Nota di trascrizione 49054 del 04/12/1998 (Atto notarile Giovanni Ungari Trasatti rep. 25205 del 02/12/1998);
- Allegato n. 14: Nota di trascrizione 24111 del 25/06/1997 (Atto notarile Giovanni Ungari Trasatti rep. 22353 del 24/06/1997);
- Allegato n. 15: Nota di trascrizione 27975 del 09/06/1999 (Atto notarile Giovanni Ungari Trasatti rep. 26267 del 07/06/1999);
- Allegato n. 16: Ispezione ipotecaria fg 670 part 4113
- Allegato n. 17: Nota di trascrizione 53764 del 05/11/1999 (Atto notarile Giovanna Boccuni rep. 53764 del 05/11/1999);
- Allegato n. 18: Nota di trascrizione 16173 del 01/03/2005 (Atto notarile Massimo Saraceno rep. 1277 del 23/02/2005);
- Allegato n. 19: Nota di trascrizione 16117 del 30/03/2000 (Atto notarile Paolo Soccorsi Aliforni rep. 16117 del 30/03/2000);
- Allegato n. 20: Nota di trascrizione 12958 del 14/03/2000 (Atto notarile Paolo Soccorsi Aliforni rep. 104653 del 13/03/2000);
- Allegato n. 21: Planimetria catastale sub 55 e sub 66;
- Allegato n. 22: Regolamento di condominio;
- Allegato n. 23: Rilievo sub 66 e sub 55;
- Allegato n. 24: Abitabilità;
- Allegato n. 25: Visura catastale sub 66 e sub 55
- Allegato n. 26: Visura catastale sub 65, sub 67, part 4113, part 4266, part 4267 e part 4301
- Allegato n. 27: Sub 66 – Attestato prestazione energetica
- Allegato n. 28: Fascicolo del fabbricato
- Allegato n. 29: Costi affrancazione e trasformazione
- Allegato n. 30: Prezzi massimi di cessione aggiornati (2005, 2012 e 2025)
- Allegato n. 31: Fascicolo progettuale
- Allegato n. 31.1: Fascicolo progettuale – elaborati grafici
- Allegato n. 32: Carteggio vario – pratiche finanziamento
- Allegato n. 33: Atto d'obbligo edilizio notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 22353 del 24/06/1997
- Allegato n. 34: Atto d'obbligo edilizio notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 25205 del 02/12/1998
- Allegato n. 35: Convenzione notaio Giovanni Ungari Trasatti rep 26435 del 06/07/1999
- Allegato n. 36: Prescrizione Soprintendenza prot. 19475 del 23/06/1998

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - L'appartamento è sito in Via Castiglione Messer Marino n. 13, all'interno di un complesso condominiale residenziale composto da n. 2 edifici (Edificio 1 ed Edifico 2). L'unità immobiliare, contraddistinta con l'interno 8, si trova nell'Edificio 2, al primo piano ed è censita al cdf del Comune di Roma al fg 670, part 4301, sub 66, cat A/2 (abitazione di tipo civile). La superficie catastale complessiva è di 81 mq, escluse le aree scoperte (78 mq utili). A completamento della proprietà è presente una soffitta pertinenziale, situata al quarto piano dello stesso edificio. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno, composta da un ampio soggiorno luminoso, che costituisce il fulcro dell'abitazione. Questo ambiente principale si affaccia su un balcone esterno e distribuisce funzionalmente gli spazi interni. Dal soggiorno si accede sia alla cucina separata e finestrata, collocata sul fronte opposto, sia al disimpegno che conduce alla zona notte. La parte notte è composta da due camere da letto: una matrimoniale spaziosa e una seconda stanza, attualmente utilizzata come deposito ma facilmente convertibile in camera singola o studio. Completa la zona notte un bagno finestrato, dotato di vasca, lavabo e servizi. La distribuzione interna dell'unità è razionale e funzionale, con buoni collegamenti tra gli ambienti principali e una netta separazione tra zona giorno e zona notte. L'appartamento gode di doppio affaccio e presenta aperture su più lati, garantendo buona luminosità e areazione naturale. Al quarto piano, è presente la soffitta di proprietà esclusiva, che rappresenta un utile spazio accessorio per deposito o altri usi pertinenziali. L'appartamento è in buono stato manutentivo, con finiture datate ma funzionali, pavimentazione uniforme e infissi in legno ben conservati. Gli ambienti sono abitabili. La soffitta è in condizioni sufficienti, adibita a deposito, con finiture grezze e altezza parzialmente limitata. L'appartamento è situato al piano primo e risulta composto da soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, disimpegno e balcone esterno. La distribuzione interna è razionale e lineare: la zona giorno si sviluppa verso il prospetto principale ed è collegata direttamente al balcone, mentre la zona notte è raggiungibile attraverso un disimpegno che conduce alle due camere ed al servizio igienico. L'ingresso si apre direttamente sul soggiorno, un ambiente ampio e luminoso pavimentato in gres porcellanato chiaro posato in diagonale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, con cornici decorative color ocra in prossimità del soffitto, mentre l'illuminazione è garantita da plafoniere centrali. In questo locale è presente anche un'unità di climatizzazione a parete. Dal soggiorno si accede al balcone mediante una porta finestra in legno, dotata di tapparella avvolgibile e grata metallica di protezione. In adiacenza al soggiorno si trova la cucina, locale indipendente e funzionale, rifinito con la stessa pavimentazione in gres e dotato di rivestimenti ceramici parziali nella zona operativa. Anche la cucina si affaccia sul balcone attraverso una seconda porta finestra che consente una buona illuminazione e aerazione naturale. Un disimpegno introduce alla zona notte, composta da due camere e da un bagno. La camera matrimoniale si presenta di dimensioni generose, con pavimentazione in gres chiaro, pareti intonacate e finestra completa di tapparella e grata esterna. La seconda camera, di superficie leggermente ridotta, è rifinita con le stesse caratteristiche e si presta ad essere utilizzata come camera singola o come studio. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di colore beige arricchite da una fascia decorativa orizzontale. È dotato di lavabo, wc, bidet e vasca con sopra vasca e doccetta, e beneficia di aerazione naturale grazie alla finestra esterna. Il balcone corre lungo il prospetto principale ed è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. È rifinito con pavimentazione in ceramica per esterni e protetto da una ringhiera metallica; vi è inoltre un rubinetto di servizio, che ne consente l'uso anche come spazio tecnico. Le finiture interne dell'appartamento sono complessivamente uniformi: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco con cornici decorative ocra, le porte interne sono in legno tamburato con finitura noce e gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle avvolgibili e grate di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con serie civile scura, l'impianto idrico-sanitario presenta una distribuzione tradizionale con scarichi centralizzati, il riscaldamento è garantito da termosifoni in alluminio e la climatizzazione è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assicurata da unità split a parete installate nel soggiorno e nel disimpegno. Si precisa che le verifiche sugli impianti sono state effettuate unicamente in via visiva in occasione del sopralluogo e che non sono disponibili le dichiarazioni di conformità. La soffitta è collocata al piano sottotetto dell'edificio ed è accessibile da un corridoio comune, servito da più vani ad uso deposito, ciascuno chiuso con porta in lamiera verniciata dotata di serratura e griglie di aerazione. Le parti comuni presentano pavimentazione in piastrelle di cotto e pareti intonacate al civile, con illuminazione elettrica a plafoniere protette. Il locale di pertinenza si sviluppa in modo allungato, con altezza variabile per via della falda del tetto. È pavimentato anch'esso in piastrelle di cotto, ha pareti intonacate e risulta attualmente utilizzato come deposito, con scaffalature e armadi. Per ricostruire la regolarità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha avuto accesso alla documentazione progettuale resa disponibile dal Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma e parimenti da quella resa disponibile dall'Amministrazione Condominiale. In particolare, lo Scrivente ha appurato che il complesso edilizio, come insieme degli Edifici n. 1 e n. 2, è stato realizzato in base alle concessioni edilizie, n. 63/c del 28/12/1994 e n. 577/c del 30/09/1997, successive varianti n. 603/C del 30/06/1997, n. 83 del 27/01/1999 e n. 13/C del 13 gennaio 1999 e ulteriore esecuzione di opere con Denuncia Inizio Attività (DIA), prot. 10993 e 10994 del 02/03/00. Rispetto alla successione dei titoli si segnala che la variante n. 13/C del 13 gennaio 1999 si rendeva necessaria, tra l'altro, per rielaborare il vincolo a terra dei due edifici, nonché le zone adibite a parcheggio scoperto, per rispettare il vincolo di verde privato di cui al provvedimento della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 19475 del 23/06/1998, dovuto al rinvenimento di tre tome del tipo "a grotticella" nelle aree di scavo dell'Edificio 1. Più precisamente e rispetto all'edificio n. 2, a cui appartiene il cespite staggito, l'ultimo titolo in successione cronologica è la D.I.A. prot. 10994 del 02/03/2000, che si riferisce ad alcune modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti unitamente all'esecuzione di box nell'autorimessa al piano interrato. Al complesso di edifici (Edificio n. 1 ed Edificio n. 2) è stato rilasciato il certificato di abitabilità, giusta determinazione dirigenziale n. 236 del 18/06/2002, dalla cui allegata dichiarazione del tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94 e art. 4 del DPR 445/200 si apprende quanto segue: i fabbricati hanno destinazione d'uso residenziale; l'edificio n. 2 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato conformemente al progetto depositato al Genio Civile ai sensi della L. 1086/1971 con n. 7873 del 10/02/1999, con certificato di collaudo statico dell'Ing. Meskhi; l'edificio n. 2 è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con dichiarazione di avvenuta presentazione d'iscrizione dell'edificio protocollo n. B01138/00 del 08/02/2000 partita n. 2402015; i lavori sono iniziati il 29/06/1998 e sono terminati il 28/04/2000; la sola attività soggetta al rilascio di nulla osta da parte dei VV.F è l'autorimessa ubicata al piano interrato, per la quale è stato ottenuto parere favorevole dal competente Comando Provinciale in data 11/03/1999 prot. 170318. Attraverso l'analisi degli elaborati progettuali allegati ai fascicoli, è stato possibile accertare dapprima la corretta successione logica e cronologica dei titoli edilizi, verificando in particolare la conformità dei luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio relativo all'edificio n. 2, ovvero la D.I.A., prot. n. 10994 del 02/03/00. Confrontando l'elaborato grafico con lo stato dei luoghi, lo Scrivente ha potuto accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, non riscontrando alcuna difformità con lo stato licenziato.

- **Bene N° 2** - Box auto sito in Roma, in Via Castiglion Messer Marino n. 13, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 13, al piano S1, interno 13. È censito al cdf del Comune di Roma come segue: fg 670, part 4301, sub 55, cat C/6, classe 12, rendita catastale € 124,88, superficie catastale 31 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Castiglion Messer Marino, in corrispondenza del civico n. 15, attraverso un parcheggio condiviso con altro fabbricato ed una rampa carrabile: in particolare è il quarto sulla dx in ingresso dalla rampa. Il Box auto ha una lunghezza di 9,80 m ed una larghezza di 3,50 m ed è adatto per una macchina di grandi dimensioni: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera. L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto di illuminazione e comandi luce, impianto di messa a terra. Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, mentre il soffitto, in cemento armato, appare integro. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra segni di usura. L'accesso al box auto avviene tramite una porta basculante in metallo. L'illuminazione è assicurata da una plafoniera a soffitto. Il box auto, con misure di 9,80 m per 3,50 m, è adatto ad accogliere un'automobile di grandi dimensioni. Sebbene privo di finestre, è munito di una porta basculante in lamiera funzionante. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e verniciati, sono in buono stato strutturale e prive di segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e integro, mentre una plafoniera a soffitto fornisce un'illuminazione adeguata all'interno dello spazio. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra qualche macchia dovuta all'uso ma è completamente funzionale. Lo spazio interno è libero da materiali, rendendolo immediatamente utilizzabile come autorimessa o area di stoccaggio. Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate considerando l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo corrisponde alla Denuncia Inizio Attività (DIA), giusta comunicazione del 2 marzo 2000 al Comune di Roma, Circoscrizione VIII, prot. n. 10994, ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lett. g) della legge n. 662 del 23 dicembre 1996. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente quanto previsto dal titolo edilizio, certificandone la regolarità urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 8, piano 1 - 4		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4301, Sub. 66, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	92,95 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato manutentivo, con finiture datate ma funzionali, pavimentazione uniforme e infissi in legno ben conservati. Gli ambienti sono abitabili. La soffitta è in condizioni sufficienti, adibita a deposito, con finiture grezze e altezza parzialmente limitata.		
Descrizione:	L'appartamento è sito in Via Castiglione Messer Marino n. 13, all'interno di un complesso condominiale residenziale composto da n. 2 edifici (Edificio 1 ed Edifico 2). L'unità immobiliare, contraddistinta con l'interno 8, si trova nell'Edificio 2, al primo piano ed è censita al cdf del Comune di Roma al fg 670, part 4301, sub 66, cat A/2 (abitazione di tipo civile). La superficie catastale complessiva è di 81 mq, escluse le aree scoperte (78 mq utili). A completamento della proprietà è presente una soffitta pertinenziale, situata al quarto piano dello stesso edificio. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno, composta da un ampio soggiorno luminoso, che costituisce il fulcro dell'abitazione. Questo ambiente principale si affaccia su un balcone esterno e distribuisce funzionalmente gli spazi interni. Dal soggiorno si accede sia alla cucina separata e finestrata, collocata sul fronte opposto, sia al disimpegno che conduce alla zona notte. La parte notte è composta da due camere da letto: una matrimoniale spaziosa e una seconda stanza, attualmente utilizzata come deposito ma facilmente convertibile in camera singola o studio. Completa la zona notte un bagno finestrato, dotato di vasca, lavabo e servizi. La distribuzione interna dell'unità è razionale e funzionale, con buoni collegamenti tra gli ambienti principali e una netta separazione tra zona giorno e zona notte. L'appartamento gode di doppio affaccio e presenta aperture su più lati, garantendo buona luminosità e areazione naturale. Al quarto piano, è presente la soffitta di proprietà esclusiva, che rappresenta un utile spazio accessorio per deposito o altri usi pertinenziali. L'appartamento è situato al piano primo e risulta composto da soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, disimpegno e balcone esterno. La distribuzione interna è razionale e lineare: la zona giorno si sviluppa verso il prospetto principale ed è collegata direttamente al balcone, mentre la zona notte è raggiungibile attraverso un disimpegno che conduce alle due camere ed al servizio igienico. L'ingresso si apre direttamente sul soggiorno, un ambiente ampio e luminoso pavimentato in gres porcellanato chiaro posato in diagonale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, con cornici decorative color ocra in prossimità del soffitto, mentre l'illuminazione è garantita da plafoniere centrali. In questo locale è presente anche un'unità di climatizzazione a parete. Dal soggiorno si accede al balcone mediante una porta finestra in legno, dotata di tapparella avvolgibile e grata metallica di protezione. In adiacenza al soggiorno si trova la cucina, locale indipendente e funzionale, rifinito con la stessa pavimentazione in gres e dotato di rivestimenti ceramici parziali nella zona operativa. Anche la cucina si affaccia sul balcone attraverso una seconda porta finestra che consente una buona illuminazione e aerazione naturale. Un disimpegno introduce alla zona notte, composta da due camere e da un bagno. La camera matrimoniale si presenta di dimensioni generose, con pavimentazione in gres chiaro, pareti intonacate e finestra completa di tapparella e grata esterna. La seconda camera, di superficie leggermente ridotta, è rifinita con le stesse caratteristiche e si presta ad essere utilizzata come camera singola o come studio. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di colore beige arricchite da una fascia decorativa orizzontale. È dotato di lavabo, wc, bidet e vasca con sopra vasca e doccetta, e beneficia di aerazione naturale grazie alla finestra esterna. Il balcone corre lungo il prospetto principale ed è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. È rifinito con pavimentazione in ceramica per esterni e protetto da una ringhiera metallica; vi è inoltre un rubinetto di servizio, che ne consente l'uso anche come spazio tecnico. Le finiture interne dell'appartamento sono complessivamente uniformi: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco con cornici decorative ocra, le porte interne sono in legno tamburato con finitura noce e gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle avvolgibili e grate di sicurezza. Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con serie civile scura, l'impianto idrico-sanitario presenta una distribuzione tradizionale con scarichi centralizzati, il riscaldamento è garantito da termosifoni in alluminio e la climatizzazione è assicurata da unità split a parete installate nel soggiorno e nel disimpegno. Si precisa che le verifiche sugli impianti sono state effettuate unicamente in via visiva in occasione del sopralluogo e che non sono disponibili le dichiarazioni di conformità. La soffitta è collocata al piano sottotetto dell'edificio ed è accessibile da un corridoio		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	comune, servito da più vani ad uso deposito, ciascuno chiuso con porta in lamiera verniciata dotata di serratura e griglie di aerazione. Le parti comuni presentano pavimentazione in piastrelle di cotto e pareti intonacate al civile, con illuminazione elettrica a plafoniere protette. Il locale di pertinenza si sviluppa in modo allungato, con altezza variabile per via della falda del tetto. È pavimentato anch'esso in piastrelle di cotto, ha pareti intonacate e risulta attualmente utilizzato come deposito, con scaffalature e armadi. Per ricostruire la regolarità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha avuto accesso alla documentazione progettuale resa disponibile dal Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma e parimenti da quella resa disponibile dall'Amministrazione Condominiale. In particolare, lo Scrivente ha appurato che il complesso edilizio, come insieme degli Edifici n. 1 e n. 2, è stato realizzato in base alle concessioni edilizie, n. 63/c del 28/12/1994 e n. 577/c del 30/09/1997, successive varianti n. 603/C del 30/06/1997, n. 83 del 27/01/1999 e n. 13/C del 13 gennaio 1999 e ulteriore esecuzione di opere con Denuncia Inizio Attività (DIA), prot. 10993 e 10994 del 02/03/00. Rispetto alla successione dei titoli si segnala che la variante n. 13/C del 13 gennaio 1999 si rendeva necessaria, tra l'altro, per rielaborare il vincolo a terra dei due edifici, nonché le zone adibite a parcheggio scoperto, per rispettare il vincolo di verde privato di cui al provvedimento della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 19475 del 23/06/1998, dovuto al rinvenimento di tre tome del tipo "a grotticella" nelle aree di scavo dell'Edificio 1. Più precisamente e rispetto all'edificio n. 2, a cui appartiene il cespite staggito, l'ultimo titolo in successione cronologica è la D.I.A. prot. 10994 del 02/03/2000, che si riferisce ad alcune modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti unitamente all'esecuzione di box nell'autorimessa al piano interrato. Al complesso di edifici (Edificio n. 1 ed Edificio n. 2) è stato rilasciato il certificato di abitabilità, giusta determinazione dirigenziale n. 236 del 18/06/2002, dalla cui allegata dichiarazione del tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94 e art. 4 del DPR 445/200 si apprende quanto segue: i fabbricati hanno destinazione d'uso residenziale; l'edificio n. 2 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato conformemente al progetto depositato al Genio Civile ai sensi della L. 1086/1971 con n. 7873 del 10/02/1999, con certificato di collaudo statico dell'Ing. Meskhi; l'edificio n. 2 è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con dichiarazione di avvenuta presentazione d'iscrizione dell'edificio protocollo n. B01138/00 del 08/02/2000 partita n. 2402015; i lavori sono iniziati il 29/06/1998 e sono terminati il 28/04/2000; la sola attività soggetta al rilascio di nulla osta da parte dei VV.F è l'autorimessa ubicata al piano interrato, per la quale è stato ottenuto parere favorevole dal competente Comando Provinciale in data 11/03/1999 prot. 170318. Attraverso l'analisi degli elaborati progettuali allegati ai fascicoli, è stato possibile accertare dapprima la corretta successione logica e cronologica dei titoli edilizi, verificando in particolare la conformità dei luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio relativo all'edificio n. 2, ovvero la D.I.A., prot. n. 10994 del 02/03/00. Confrontando l'elaborato grafico con lo stato dei luoghi, lo Scrivente ha potuto accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, non riscontrando alcuna difformità con lo stato licenziato
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In occasione dell'accesso, è stato constatato che l'immobile è occupato dal **** omissis ****

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castiglion Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4301, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	18,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, mentre il soffitto, in cemento armato, appare integro. Il pavimento, in cemento grezzo, è funzionale ma mostra segni di usura. L'accesso al box auto avviene tramite una porta basculante in metallo. L'illuminazione è assicurata da una plafoniera a soffitto.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, in Via Castiglion Messer Marino n. 13, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 13, al piano S1, interno 13. È censito al cdf del Comune di Roma come segue: fg 670, part 4301, sub 55, cat C/6, classe 12, rendita catastale € 124,88, superficie catastale 31 mq. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Castiglion Messer Marino, in corrispondenza del civico n. 15, attraverso un parcheggio condiviso con altro fabbricato ed una rampa carrabile: in particolare è il quarto sulla dx in ingresso dalla rampa. Il Box auto ha una lunghezza di 9,80 m ed una larghezza di 3,50 m ed è adatto per una macchina di grandi dimensioni: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera. L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto di illuminazione e comandi luce, impianto di messa a terra. Il box auto, con misure di 9,80 m per 3,50 m, è adatto ad accogliere		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	un'automobile di grandi dimensioni. Sebbene privo di finestre, è munito di una porta basculante in lamiera funzionante. Le pareti, realizzate in blocchi di cemento intonacati e verniciati, sono in buono stato strutturale e prive di segni evidenti di deterioramento. Il soffitto in cemento armato è stabile e integro, mentre una plafoniera a soffitto fornisce un'illuminazione adeguata all'interno dello spazio. Il pavimento, in cemento grezzo, mostra qualche macchia dovuta all'uso ma è completamente funzionale. Lo spazio interno è libero da materiali, rendendolo immediatamente utilizzabile come autorimessa o area di stoccaggio. Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate considerando l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo corrisponde alla Denuncia Inizio Attività (DIA), giusta comunicazione del 2 marzo 2000 al Comune di Roma, Circoscrizione VIII, prot. n. 10994, ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lett. g) della legge n. 662 del 23 dicembre 1996. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente quanto previsto dal titolo edilizio, certificandone la regolarità urbanistica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In occasione dell'accesso, è stato constatato che l'immobile è occupato dal **** omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009