

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1353/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	12
Premessa .....	12
Lotto 1 .....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	25
Lotto 2 .....	34
Descrizione .....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	36
Titolarità .....	36
Confini .....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37
Dati Catastali .....	37
Stato conservativo .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	38
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	38
Lotto 3 .....	40
Descrizione .....	41
Completezza documentazione ex art. 567 .....	42
Titolarità .....	42

Confini .....	42
Consistenza .....	42
Cronistoria Dati Catastali .....	43
Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali .....	44
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Lotto 4 .....	46
Descrizione.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità.....	48
Confini .....	48
Consistenza .....	48
Cronistoria Dati Catastali .....	49
Dati Catastali.....	49
Stato conservativo.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali .....	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Lotto 5 .....	52
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini .....	54
Consistenza .....	54
Cronistoria Dati Catastali .....	55
Dati Catastali.....	55
Stato conservativo.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali .....	56

Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Lotto 6.....	58
Descrizione.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità.....	60
Confini.....	60
Consistenza.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali.....	61
Stato conservativo.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione.....	62
Provenienze Ventennali.....	62
Formalità pregiudizievoli.....	62
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Lotto 7.....	64
Descrizione.....	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità.....	66
Confini.....	66
Consistenza.....	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Dati Catastali.....	67
Stato conservativo.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	68
Lotto 8.....	70
Descrizione.....	71
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Titolarità.....	72
Confini.....	72

Consistenza .....	72
Cronistoria Dati Catastali .....	72
Dati Catastali.....	73
Stato conservativo.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	74
Provenienze Ventennali .....	74
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	74
Regolarità edilizia.....	74
Lotto 9 .....	76
Descrizione.....	77
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità.....	78
Confini .....	78
Consistenza .....	78
Cronistoria Dati Catastali .....	78
Dati Catastali.....	79
Stato conservativo.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali .....	80
Formalità pregiudizievoli.....	80
Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	80
Lotto 10.....	82
Descrizione.....	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità.....	84
Confini .....	84
Consistenza .....	84
Cronistoria Dati Catastali .....	85
Dati Catastali.....	85
Stato conservativo.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione.....	86
Provenienze Ventennali .....	86
Formalità pregiudizievoli.....	86

Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	86
Lotto 11.....	88
Descrizione.....	89
Completezza documentazione ex art. 567.....	90
Titolarità.....	90
Confini .....	90
Consistenza .....	90
Cronistoria Dati Catastali .....	90
Dati Catastali.....	91
Stato conservativo.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Stato di occupazione.....	92
Provenienze Ventennali.....	92
Formalità pregiudizievoli.....	92
Normativa urbanistica.....	92
Regolarità edilizia.....	92
Lotto 12.....	94
Descrizione.....	95
Completezza documentazione ex art. 567.....	96
Titolarità.....	96
Confini .....	96
Consistenza .....	96
Cronistoria Dati Catastali .....	97
Dati Catastali.....	97
Stato conservativo.....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione.....	98
Provenienze Ventennali.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	98
Normativa urbanistica.....	98
Regolarità edilizia.....	98
Lotto 13.....	100
Descrizione.....	101
Completezza documentazione ex art. 567.....	102
Titolarità.....	102
Confini .....	102
Consistenza .....	102

Cronistoria Dati Catastali .....	102
Dati Catastali.....	103
Stato conservativo.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	104
Stato di occupazione.....	104
Provenienze Ventennali .....	104
Formalità pregiudizievoli.....	104
Normativa urbanistica.....	104
Regolarità edilizia.....	104
Lotto 14.....	106
Descrizione.....	107
Completezza documentazione ex art. 567.....	108
Titolarità.....	108
Confini .....	108
Consistenza .....	108
Cronistoria Dati Catastali .....	109
Dati Catastali.....	109
Stato conservativo.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	110
Stato di occupazione.....	110
Provenienze Ventennali .....	110
Formalità pregiudizievoli.....	110
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	110
Lotto 15.....	112
Descrizione.....	113
Completezza documentazione ex art. 567.....	114
Titolarità.....	114
Confini .....	114
Consistenza .....	114
Cronistoria Dati Catastali .....	115
Dati Catastali.....	115
Stato conservativo.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Stato di occupazione.....	116
Provenienze Ventennali .....	116
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	116

Regolarità edilizia.....	116
Lotto 16.....	118
Descrizione.....	119
Completezza documentazione ex art. 567.....	120
Titolarità.....	120
Confini .....	120
Consistenza .....	120
Cronistoria Dati Catastali .....	120
Dati Catastali.....	121
Stato conservativo.....	121
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	122
Stato di occupazione.....	122
Provenienze Ventennali.....	122
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	122
Lotto 17.....	124
Descrizione.....	125
Completezza documentazione ex art. 567.....	126
Titolarità.....	126
Confini .....	126
Consistenza .....	126
Cronistoria Dati Catastali .....	126
Dati Catastali.....	127
Stato conservativo.....	127
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	128
Stato di occupazione.....	128
Provenienze Ventennali.....	128
Formalità pregiudizievoli.....	128
Normativa urbanistica.....	128
Regolarità edilizia.....	128
Lotto 18.....	130
Descrizione.....	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	132
Titolarità.....	132
Confini .....	132
Consistenza .....	132
Cronistoria Dati Catastali .....	132



Dati Catastali.....	133
Stato conservativo.....	133
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	134
Stato di occupazione.....	134
Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	134
Normativa urbanistica.....	134
Regolarità edilizia.....	134
Lotto 19.....	136
Descrizione.....	137
Completezza documentazione ex art. 567.....	138
Titolarità.....	138
Confini.....	138
Consistenza.....	138
Cronistoria Dati Catastali.....	138
Dati Catastali.....	139
Stato conservativo.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
Stato di occupazione.....	140
Provenienze Ventennali.....	140
Formalità pregiudizievoli.....	140
Normativa urbanistica.....	140
Regolarità edilizia.....	140
Lotto 20.....	142
Descrizione.....	143
Completezza documentazione ex art. 567.....	144
Titolarità.....	144
Confini.....	144
Consistenza.....	144
Cronistoria Dati Catastali.....	144
Dati Catastali.....	145
Stato conservativo.....	145
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	146
Stato di occupazione.....	146
Provenienze Ventennali.....	146
Formalità pregiudizievoli.....	146
Normativa urbanistica.....	146
Regolarità edilizia.....	146

Lotto 21.....	148
Descrizione.....	149
Completezza documentazione ex art. 567.....	150
Titolarità.....	150
Confini .....	150
Consistenza .....	150
Cronistoria Dati Catastali .....	151
Dati Catastali.....	151
Stato conservativo.....	151
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	152
Stato di occupazione.....	152
Provenienze Ventennali.....	152
Formalità pregiudizievoli.....	152
Normativa urbanistica.....	152
Regolarità edilizia.....	152
Lotto 22.....	154
Descrizione.....	155
Completezza documentazione ex art. 567.....	156
Titolarità.....	156
Confini .....	156
Consistenza .....	156
Cronistoria Dati Catastali .....	157
Dati Catastali.....	157
Stato conservativo.....	158
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	158
Stato di occupazione.....	158
Provenienze Ventennali.....	158
Formalità pregiudizievoli.....	158
Normativa urbanistica.....	158
Regolarità edilizia.....	159
Lotto 23.....	160
Descrizione.....	161
Completezza documentazione ex art. 567.....	162
Titolarità.....	162
Confini .....	162
Consistenza .....	162
Cronistoria Dati Catastali .....	163
Dati Catastali.....	163

Stato conservativo .....	164
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	164
Stato di occupazione.....	164
Provenienze Ventennali .....	164
Formalità pregiudizievoli.....	164
Normativa urbanistica.....	164
Regolarità edilizia.....	164
Stima / Formazione lotti.....	166
<b>Lotto 1</b> .....	166
<b>Lotto 2</b> .....	167
<b>Lotto 3</b> .....	169
<b>Lotto 4</b> .....	170
<b>Lotto 5</b> .....	172
<b>Lotto 6</b> .....	173
<b>Lotto 7</b> .....	175
<b>Lotto 8</b> .....	176
<b>Lotto 9</b> .....	178
<b>Lotto 10</b> .....	179
<b>Lotto 11</b> .....	181
<b>Lotto 12</b> .....	182
<b>Lotto 13</b> .....	184
<b>Lotto 14</b> .....	185
<b>Lotto 15</b> .....	187
<b>Lotto 16</b> .....	188
<b>Lotto 17</b> .....	190
<b>Lotto 18</b> .....	191
<b>Lotto 19</b> .....	192
<b>Lotto 20</b> .....	194
<b>Lotto 21</b> .....	195
<b>Lotto 22</b> .....	197
<b>Lotto 23</b> .....	198
Riserve e particolarità da segnalare .....	200

## INCARICO

---

In data 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2022 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 Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 8, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 16, piano 4
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 20, piano 5
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 24, piano 6
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 5, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 9, piano 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 13, piano 3
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 17, piano 4
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 21, piano 5
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 25, piano 6
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 6, piano 1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 14, piano 3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 18, piano 4

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 22, piano 5
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 26, piano 6
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 7, piano 1
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 11, piano 2
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 15, piano 3
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 23, piano 5
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 27, piano 6
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 1, piano terra
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 2, piano terra

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 4, piano 1

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 4, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO staggito, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 4/scala C (fg.130/part.809/sub.808), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 835, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, il riempimento di una risega nella camera limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo sul balcone a sinistra, lieve traslazione dell'apertura finestrata nel servizio igienico principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di

stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 4/scala C (fg.130/part.809/sub.808), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	1
Balcone	36,50 mq	40,00 mq	0,33	13,00 mq	2,73 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		



Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 835, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 1
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 835, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 835, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.242,08 Piano 1

SI PRECISA CHE:

- La proprietà dell'immobile corrisponde a quella reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

- per quanto riguarda la cronistoria della particella 809 del foglio 130 presso il Catasto Terreni si rimanda alla ricostruzione illustrata nel capitolo "regolarità edilizia".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	130	809	835	6	A2	7	6,5 vani	113 mq	1242,08 €	1		

**Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, il riempimento di una risega nella camera limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo sul balcone a sinistra e lieve traslazione dell'apertura finestrata nel servizio igienico principale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagni incompleti di rubinetterie e sanitari, ad eccezione della vasca e del piatto doccia.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Complessivamente il compendio edilizio si compone di due edifici dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C" ospitanti una piscina, costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici.

PER GLI STESSI SI RILEVA:

- struttura portante in c.a.
- murature di tamponamento in elevazione del tipo a cassetta composte di mattoni disposti a cortina in facciata.
- pareti divisorie tra gli appartamenti in doppio forato di laterizio.
- infissi in legno essenza Douglas dotati di vetrocamera e grate antintrusione ai piani terra.
- portoncini blindati di ingresso agli appartamenti in legno wengè.
- scale comuni rifinite in lastre di marmo "nero assoluto" e "bianco statuario".

GLI APPARTAMENTI STAGGITI DELLA SCALA D PRESENTANO:

- cucine in gres ceramico (rivestimento cm 31 x cm 20 - pavimento cm 31 x cm 31).
- bagni in gres ceramico (piastrelle di rivestimento mosaiccate o listellate - pavimento cm 31 x cm 31) progettualmente dotati di w.c. bidet e lavabo con vasca nel servizio igienico principale e doccia nel secondario.

- piani di calpestio in eterogenee piastrelle a formarne una base per la futura posa in opera di parquet in listelli lignei (non forniti e non montati).
- balconi ed area lastricate dei piani terra con pavimenti in gres antisdrucchiolo e ingelivo (cm 15 x cm 15).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma	25/11/2002	43218	19146
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	27/11/2002	123195	81321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	06/12/2002	10781	serie 1V
Dal 11/12/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma	11/12/2002	43290	19209
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/12/2002	132868	87418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	20/12/2002	11336	serie 1V
Dal 30/06/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma	30/06/2004	45666	21080
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	15/07/2004	78271	50135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	14/07/2004	101059	
<b>Dal 04/01/2005</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RETTIFICA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma	04/01/2005	46770	21966
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		onservatoria dei RR.II. di Roma 1	13/01/2005	4023-4	2029-30
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	13/01/2005	30	serie 1V
<b>Dal 06/11/2007</b>	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma	06/11/2007	50145	24804
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/03/2008	34654	17970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	14/11/2007	21937	serie 1T
<b>Dal 12/05/2010</b>	**** Omissis ****	<b>MODIFICA DI PATTI SOCIALI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Politi di Roma	12/05/2010	53240	27594
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/05/2010	61743	35866
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	18/05/2010	5654	serie 1T

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.

SI PRECISA CHE:

1.La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma, località Grottarossa tra la via Flaminia Vecchia e la via Flaminia Nuova all'altezza del km 8+500 costituito da terreni e da fabbricati a destinazione industriale (opifici, uffici, servizi e depositi) per averli acquistati in forza dei seguenti atti ultraventennali: atto a rogito del Notaio Claudio Pierantoni di Roma del 29/12/1952 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 36252; atto a rogito del Notaio Claudio Pierantoni di Roma del 13/02/1963 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 15876; atto a rogito del Notaio Pietro Polidori di Roma del 30/07/1965 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 38063; atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma del 14/10/1966 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 56929; atto a rogito del Notaio Marco Panvini Rosati di Roma del 23/10/1969 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 63176; atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma del 14/12/1973 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 1430; atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma del 08/05/1981 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 28307.

2.In data 25/11/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 43218, racc. 19146 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 06/12/2002 al n. 10781, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 27/11/2002 ai nn. 123195/81321, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che acquistava i terreni in località Grottarossa con soprastante stabilimento a destinazione industriale comprendente più fabbricati ad uso opificio con uffici servizi e deposito confinante nell'insieme con via Flaminia Vecchia, proprietà del Genio Civile, via Monte San Giovanni in Sabina e via Flaminia Nuova, distinti presso il C.T. al foglio 130 con le particelle nn. 45, 76, 86, 108, 109, 110, 124, 132, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 228, 229, 230 per complessivi 22.193,00 mq, oltre al terreno con sovrastanti corpi di fabbrica ad uso deposito, con accesso da via Flaminia Vecchia identificato al foglio 130 con le particelle nn. 33, 84, 85, 88, 307, 309, 348, 351, 352.

3. In data 11/12/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 43290, racc. 19209 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 20/12/2002 al n. 11336, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/12/2002 ai nn. 132868/87418, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno con sovrastante stabilimento a destinazione industriale comprendente più fabbricati ad uso opificio con uffici, servizi e depositi, esteso fra coperto e scoperto mq 22.193,00 confinante nell'insieme con via Flaminia Vecchia, proprietà del Genio Civile, via Monte San Giovanni in Sabina e via Flaminia Nuova, distinto presso il Catasto Terreni al foglio 130, particelle nn. 45, 76, 86, 108, 109, 110, 124, 132, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 228, 229, 230 e presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130 con le particelle nn. 45, 76, 109, 110, 124, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198 e 199 graffati, particella 108 - subalterni dal n. 2 al n. 14, oltre al terreno con sovrastanti vari corpi di fabbrica ad uso deposito, con accesso da via Flaminia Vecchia, confinante con proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, via Flaminia Vecchia, residua proprietà della società venditrice, distinto presso il Catasto Terreni al foglio 130 particelle nn. 33, 84, 85, 88, 307, 309, 348, 351, 352.

4. In data 30/06/2004 con ATTO DI FUSIONE a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 45666, racc. 21080 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 14/07/2004 al n. 101059, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 15/07/2004 ai nn. 78271/50135, le Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in ), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con verbali del 24/07/2003 a rogito del Notaio A. Politi rep. 44148/19847 e rep. 44149/19848 deliberavano di fondersi mediante incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

5. In data 04/01/2005 con ATTO DI RETTIFICA a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 46770, racc. 21966 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 13/01/2005 al n. 30, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/01/2005 ai nn. 4023-4/2029-30, venivano rettificati alcuni dati catastali (poiché indicato il foglio 235 in luogo del foglio 237) indicati nell'atto rep. 45666 del 30/06/2004.

6. In data 07/08/2007 con TIPO MAPPALE presentato all'Agenzia del Territorio di Roma con protocollo RM0943154 le particelle nn. 45 (di 1.777,00 mq), 76 (di 128,00 mq), 108 (di 570,00 mq), 109 (di 1.810,00 mq), 110 (di 13.091,00 mq), 124 (di 1.235,00 mq), 132 (di 30,00 mq), 185 (di 50,00 mq), 189 (di 650,00 mq), 191 (di 580,00 mq), 192 (di 560,00 mq), 193 (di 13,00 mq), 194 (di 27,00 mq), 195 (di 575,00 mq), 196 (di 52,00 mq), 197 (di 70,00 mq), 198 (di 295,00 mq), 199 (di 85,00 mq), 228 (di 200,00 mq), 229 (di 80,00 mq), 230 (di 105,00 mq) venivano fuse nella particella 197 che assumeva la nuova consistenza di 21.983,00 mq, oltre che variare le particelle nn. 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 del foglio 130. Contestualmente la particella 197 (di 21.983,00) mq veniva frazionata, originando, oltre alle particelle 810 (di 4.850,00 mq) e 811 (di 1.463,00 mq), la particella 809 (di 15.670 mq) corrispondente all'area di sedime del compendio staggito oltre che alle rispettive aree pertinenziali.

7. In data 06/11/2007 con VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI davanti al Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 50145, racc. 24804 (accluso in allegato), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 14/11/2007 al n. 21937, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/03/2008 ai nn. 34654/17970, veniva trasformata la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con unico socio rappresentata dall'Amministratore Unico sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in accomandita semplice assumendo la ragione sociale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

8. In data 12/05/2010 con MODIFICA DI PATTI SOCIALI (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Alberto Politi di Roma rep. 53240, racc. 27594, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 18/05/2010 al n. 5654, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/05/2010 ai nn. 61743/35866, rettificato con ATTO DI RETTIFICA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Valerio Vanghetti di Roma rep. 6460, racc. 4045, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 16/06/2016 ai nn. 68962/47281, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma il 12/06/2008  
Reg. gen. 73416 - Reg. part. 15104  
Importo: € 78.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000.000,00  
Rogante: Notaio Alberto Politi di Roma  
Data: 11/06/2008  
N° repertorio: 51129  
N° raccolta: 25694  
Note: alla ISCRIZIONE del 12/06/2008 - Registro Particolare 15104, Registro Generale 73416, risultano documenti successivi correlati tra cui molteplici COMUNICAZIONI DI ESTINZIONI PARZIALE DELL'OBBLIGAZIONE (Cancellazione parziale - Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) ed ANNOTAZIONI che si riportano in separato elenco accluso in allegato denominato "Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 15104 del 2008".
- **IPOTECA VOLONTARIA (RETTIFICA a ISCRIZIONE)** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma il 01/04/2010  
Reg. gen. 38236 - Reg. part. 9277  
Importo: € 78.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000.000,00  
Rogante: Notaio Alberto Politi di Roma  
Data: 11/06/2008  
N° repertorio: 51129  
N° raccolta: 25694  
Note: alla RETTIFICA a ISCRIZIONE del 01/04/2010 - Registro Particolare 9277 Registro Generale 38236, formalità di riferimento: Iscrizione n. 15104 del 2008, risultano documenti successivi correlati tra cui molteplici COMUNICAZIONI DI ESTINZIONI PARZIALI DELL'OBBLIGAZIONE (Cancellazione parziale - Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) ed ANNOTAZIONI che si riportano in separato elenco accluso in allegato denominato "Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 9277 del 2010".

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ipoteca  
 Iscritto a Roma il 01/03/2016  
 Reg. gen. 22426 - Reg. part. 3390  
 Importo: € 8.470.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 7.700.000,00  
 Rogante: Notaio Ferrara Vincenzo  
 Data: 19/02/2016  
 N° repertorio: 4089  
 N° raccolta: 2197  
 Note: alla ISCRIZIONE del 01/03/2016 - Registro Particolare 3390, Registro Generale 22426, risultano correlate: ANNOTAZIONE del 16/02/2017 Registro Particolare 2611 Registro Generale 17731 - ANNOTAZIONE del 17/03/2017 Registro Particolare 4599 Registro Generale 29380 - ANNOTAZIONE del 05/04/2017 Registro Particolare 5951 Registro Generale 38708 - ANNOTAZIONE del 15/09/2017 Registro Particolare 14943 Registro Generale 105852.
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo  
 Iscritto a Roma il 09/07/2018  
 Reg. gen. 81156 - Reg. part. 14746  
 Importo: € 6.636.366,80  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.318.183,40  
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma  
 Data: 06/07/2018  
 N° repertorio: 12262  
 N° raccolta: 9718
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo  
 Iscritto a Roma il 19/11/2019  
 Reg. gen. 137164 - Reg. part. 25794  
 Importo: € 467.056,50  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 233.528,25  
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma  
 Data: 18/11/2019  
 N° repertorio: 17169  
 N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
 Trascritto a Roma 1 il 13/12/2021  
 Reg. gen. 159610 - Reg. part. 111080  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: il pignoramento grava, oltre ad altri, sul bene in trattazione.



Si rimanda a quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia" oltre a precisare, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

#### PIANO REGOLATORE GENERALE:

- P.R.G. SISTEMI E REGOLE, COMPONENTE: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: art. 62
- TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Accordo di Programma (art. 34 ex D.L. 267/2000)
- DENOMINAZIONE: Accordo di Programma per interventi di ristrutturazione urbanistica in via Flaminia Km 8.500 – Convenzione Zona E1 Acqua Acetosa – Ostiense.
- CONVENZIONE via Flaminia.
- CARTA PER LA QUALITA': EDIFICI COMPLESSI EDILIZI MODERNI – Edificio industriale complesso: opere di rilevante interesse architettonico o urbano – denominazione della Società e (edificio ab origine presente sull'area ove oggi sono stati realizzati i FABBRICATI 1 e 2)

#### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

- TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Reti, infrastrutture e servizi – corsi d'acqua.
- TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 e art. 136 > lettera c), d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 8 N.T.A.
- TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE > schema del Piano Regionale dei Parchi, art. 46 L.R. 291/97 – D.G.R. 11746/93 – D.G.R. 1100/02. Complesso immobiliare lambito da fascia di rispetto di viabilità antica.
- TAVOLA D, recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. > accolta – parzialmente accolta con prescrizioni.

#### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO:

- AMBITO TERRITORIALE n. 15 - PIANO PAESISTICO n. 7 - denominato "VEIO/CESANO".

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

DA INDAGINI ESPERITE PRESSO IL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE PRESSO GLI UFFICI TECNICI DELLA P.A. ED ESPERITE INDAGINI CATASTALI, OLTRE ALLO STUDIO DEL FASCICOLO TELEMATICO IN ATTI, LA SCRIVENTE APPURAVA CHE:

1.La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma, località Grottarossa tra la via Flaminia Vecchia e la via Flaminia Nuova all'altezza del km 8+500 costituito da terreni e da fabbricati a destinazione industriale (opifici, uffici, servizi e depositi) per averli acquistati in forza dei seguenti atti ultraventennali: atto a rogito del Notaio Claudio Pierantoni di Roma del 29/12/1952 trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 36252; atto a rogito del Notaio Claudio Pierantoni di Roma del 13/02/1963 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 15876; atto a rogito del Notaio Pietro Polidori di Roma del 30/07/1965 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 38063; atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma del 14/10/1966 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 56929; atto a rogito del Notaio Marco Panvini Rosati di Roma del 23/10/1969 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 63176; atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma del 14/12/1973 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 1430; atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma del 08/05/1981 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità n. 28307.

2.In data 15/12/1997 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma, istanza acquisita al protocollo del Dipartimento IX – II U.O. CONCESSIONI EDILIZIE con il n. 53885 relativa al rilascio della concessione edilizia per i lavori di demolizione del complesso industriale, di sua proprietà come sopra precisato, e costruzione di un complesso alberghiero in via Flaminia Km 8,500.

3.In data 31/12/1999 venne rilasciata dal Dipartimento IX – II U.O. CONCESSIONI EDILIZIE per le citate opere la CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C (acclusa in allegato) alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

4.In data 25/11/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 43218, racc. 19146 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 06/12/2002 al n. 10781, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 27/11/2002 ai nn. 123195/81321, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che acquistava i terreni in località Grottarossa con soprastante stabilimento a destinazione industriale comprendente più fabbricati ad uso opificio con uffici servizi e deposito confinante nell'insieme con via Flaminia Vecchia, proprietà del Genio Civile, via Monte San Giovanni in Sabina e via Flaminia Nuova, distinti presso il C.T. al foglio 130 con le particelle nn. 45, 76, 86, 108, 109, 110, 124, 132, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 228, 229, 230 per complessivi 22.193,00 mq, oltre al terreno con sovrastanti corpi di fabbrica ad uso deposito, con accesso da via Flaminia Vecchia identificato al foglio 130 con le particelle nn. 33, 84, 85, 88, 307, 309, 348, 351, 352.

5.In data 11/12/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 43290, racc. 19209 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 20/12/2002 al n. 11336, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/12/2002 ai nn. 132868/87418, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno con soprastante stabilimento a destinazione industriale comprendente più fabbricati ad uso opificio con uffici, servizi e depositi, esteso fra coperto e scoperto mq 22.193,00 confinante nell'insieme con via Flaminia Vecchia, proprietà del Genio Civile, via Monte San Giovanni in Sabina e via Flaminia Nuova, distinto presso il Catasto Terreni al foglio 130, particelle nn. 45, 76, 86, 108, 109, 110, 124, 132, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 228, 229, 230 e presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130 con le particelle nn. 45, 76, 109, 110, 124, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198 e 199 graffati, particella 108 – subalterni dal n. 2 al n. 14, oltre al terreno con sovrastanti vari corpi di fabbrica ad uso deposito, con accesso da via Flaminia Vecchia, confinante con proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, via Flaminia Vecchia, residua proprietà della società venditrice, distinto presso il Catasto Terreni al foglio 130 particelle nn. 33, 84, 85, 88, 307, 309, 348, 351, 352.

6. In data 02/10/2003 veniva rilasciato dal Comune di Roma – Dipartimento IX il Permesso di Costruire 1036 (accluso in allegato) per VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

7. In data 30/06/2004 con ATTO DI FUSIONE a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 45666, racc. 21080 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 14/07/2004 al n. 101059, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 15/07/2004 ai nn. 78271/50135, le Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con verbali del 24/07/2003 a rogito del Notaio A. Politi rep. 44148/19847 e rep. 44149/19848 deliberavano di fondersi mediante incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

8. In data 04/01/2005 con ATTO DI RETTIFICA a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 46770, racc. 21966 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 13/01/2005 al n. 30, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/01/2005 ai nn. 4023-4/2029-30, venivano rettificati alcuni dati catastali (poiché indicato il foglio 235 in luogo del foglio 237) indicati nell'atto rep. 45666 del 30/06/2004.

9. In data 29/01/2004 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma – Dip. IX – II U.O. il PROGETTO prot. 4832 a variante per la costruzione di un complesso alberghiero congressuale sul terreno di sua proprietà identificato al foglio 130 - particelle nn. 45, 76, 86, 108, 109, 110, 124, 132, 185, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 228, 229, 230 ed al foglio 130 – particelle nn. 33, 84, 85, 88, 307, 309, 348, 351, 352, subordinando il Comune di Roma il rilascio del Permesso di Costruire alla sottoscrizione di un atto mediante il quale la società si obbligava: a vincolare l'area occorrente di 34.824 mq al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 28.257,10 a parcheggio di cui mq 14.986,20 a parcheggio privato al servizio dell'edificio e mq 13.270,90 a parcheggio privato di uso pubblico, assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione; a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardini pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 211 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m ed a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'intero edificio.

10. In data 03/08/2004 desiderando la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 45939, racc. 21328 (accluso in allegato), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 05/08/2004 al n. 9775, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 06/08/2004 ai nn. 93787/60043, obbligandosi a vincolare l'area corrente di 34.824 mq al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 28.257,10 a parcheggio di cui mq 14.986,20 a parcheggio privato al servizio dell'edificio e mq 13.270,90 a parcheggio privato di uso pubblico assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione; a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardini pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 211 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'intero edificio.

11. In data 29/10/2004 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ordinava la sospensione dei lavori relativi alla demolizione degli edifici industriali per la presenza di una condotta idrica ed a causa della presenza di reperti archeologici

solo in data 12/04/2005 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concedeva ripresa dei lavori con nota prot. 2691.

12. In data 11/05/2005 veniva rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 445 (acclusa in allegato) per variante alla concessione edilizia 1200/C/99 e voltura alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

13. In data 20/06/2005 con Determinazione Dirigenziale n. 818 (acclusa in allegato) il Comune di Roma concedeva la proroga della validità della concessione edilizia 1200/C/1999 e del Permesso di Costruire 445/2005.

14. In data 24/05/2006 con Determinazione Dirigenziale n. 713 (acclusa in allegato) il Comune di Roma concedeva la proroga della validità della concessione edilizia 1200/C/1999 e del Permesso di Costruire 445/2005.

15. In data 07/08/2007 con TIPO MAPPALE presentato all'Agenzia del Territorio di Roma con protocollo RM0943154 le particelle nn. 45 (di 1.777,00 mq), 76 (di 128,00 mq), 108 (di 570,00 mq), 109 (di 1.810,00 mq), 110 (di 13.091,00 mq), 124 (di 1.235,00 mq), 132 (di 30,00 mq), 185 (di 50,00 mq), 189 (di 650,00 mq), 191 (di 580,00 mq), 192 (di 560,00 mq), 193 (di 13,00 mq), 194 (di 27,00 mq), 195 (di 575,00 mq), 196 (di 52,00 mq), 197 (di 70,00 mq), 198 (di 295,00 mq), 199 (di 85,00 mq), 228 (di 200,00 mq), 229 (di 80,00 mq), 230 (di 105,00 mq) venivano fuse nella particella 197 che assumeva la nuova consistenza di 21.983,00 mq, oltre che variare le particelle nn. 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 del foglio 130. Contestualmente la particella 197 (di 21.983,00) mq veniva frazionata, originando, oltre alle particelle 810 (di 4.850,00 mq) e 811 (di 1.463,00 mq), la particella 809 (di 15.670 mq) corrispondente all'area di sedime del compendio staggito oltre che alle rispettive aree pertinenziali.

16. In data 25/10/2007 a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 50112, racc. 24776 (accluso in allegato), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 14/11/2007 al n. 21957, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità, veniva sottoscritta la CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL DECRETO LEGISLATIVO 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. tra il Comune di Roma, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Precisando al riguardo che, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cedendo al Comune di Roma le particelle 810 e 811 del foglio 130, rimaneva proprietaria della particella 809 sulla quale veniva prevista la realizzazione del complesso immobiliare residenziale articolato nel "FABBRICATO "1" e nel "FABBRICATO 2" (di cui i beni staggiti sono parte), in luogo del complesso alberghiero ab origine approvato dalla P.A.

17. In data 06/11/2007 con VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI davanti al Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 50145, racc. 24804 (accluso in allegato), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 14/11/2007 al n. 21937, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/03/2008 ai nn. 34654/17970, veniva trasformata la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con unico socio rappresentata dall'Amministratore Unico sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in accomandita semplice assumendo la ragione sociale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

18. In data 12/05/2010 con MODIFICA DI PATTI SOCIALI (accluso in allegato unitamente alla nota di

trascrizione) a rogito del Notaio Alberto Politi di Roma rep. 53240, racc. 27594, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 18/05/2010 al n. 5654, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/05/2010 ai nn. 61743/35866, rettificato con ATTO DI RETTIFICA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Valerio Vanghetti di Roma rep. 6460, racc. 4045, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 16/06/2016 ai nn. 68962/47281, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

SI PRECISA, INOLTRE, CHE IL COMPENDIO EDILIZIO SI COMPONEVA DI DUE EDIFICI DENOMINATI FABBRICATO "1" E FABBRICATO "2" CON PLANIMETRIA A DOPPIA "C", COSTITUITI CIASCUNO DA OTTO PIANI FUORI TERRA, PIANO TERRENO E SETTE PIANI IN ELEVAZIONE, OLTRE DUE PIANI INTERRATI DESTINATI AD AUTORIMESSE E LOCALI TECNICI, DOTATI DI PISCINA E PORTIERATO, DISLOCATI LONGITUDINALMENTE PARALLELI ALLA VIA FLAMINIA VECCHIA (ANCHE DENOMINATA VIA FLAMINIA) CON BRACCI TRASVERSALI PERPENDICOLARI ALLA VIA FLAMINIA NUOVA, SUDDIVISI COME SEGUE:

- FABBRICATO "1" (via Flaminia 950-954) articolato in due corpi: il CORPO "A" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 952 servito da tre scale denominate "scala A", "scala B", "scala C" ed il CORPO "B" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 954 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".
- FABBRICATO "2" (via Flaminia 958-964), comprendente i beni staggiti, articolato in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

GLI EDIFICI INTERESSATI DA TITOLI E PROGETTI UNITARI SUDDIVISI NEI BENI:

- FABBRICATO 1 (CORPO A/CORPO B)
- FABBRICATO 2 (CORPO C/CORPO D)

SUCCESSIVAMENTE FURONO OGGETTO DI SCISSIONE DEI SINGOLI CORPI:

- CORPO A (FABBRICATO 1)
- CORPO B (FABBRICATO 1)
- CORPO C (FABBRICATO 2)
- CORPO D (FABBRICATO 2)

COME APPRESSO SI ILLUSTRÀ.

\*\*\*\*\*



#### FABBRICATO "1" > CORPO "A" - CORPO "B"

19. In data 12/11/2007 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO QI/2007/67775 di protocollo per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del FABBRICATO "1" (articolato nel CORPO "A" e CORPO "B") insistente sul terreno di proprietà identificato al foglio 130, particella 809, dichiarato assentibile ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, subordinandone il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione di un atto di obbligo edilizio con il quale la società si impegnava a: destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di 7.152,92 mq a parcheggio privato assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione; mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 90 alberi di altezza non inferiore a m 4,50; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano primo interrato, al piano secondo interrato ed al piano soffitte al servizio dell'edificio, venendo sottoscritto al fine l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO in data 13/03/2008 a rogito del Dott.re Alberto Politi Notaio in Roma, rep. 50697, racc. 25298 (accluso in allegato), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 04/03/2008 al n. 6063, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 17/03/2008 ai nn. 33084/17168.

20. In data 03/04/2008 venne rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 306 - prot. 22542 per variante e completamento dell'EDIFICIO "1" ed in data 25/09/2008 protocollata con n. 43590 presso il Mun. XX del Comune di Roma la dichiarazione di FINE LAVORI.

21. In data 09/12/2008 con protocollo QI/2008/81902 veniva presentata la domanda di agibilità per il FABBRICATO 1 - CORPO A-B.

\*\*\*\*\*

#### FABBRICATO "2" > CORPO "C" - CORPO "D"

22. In data 17/12/2007 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO n. 77573 di protocollo per la realizzazione a variante e completamento del FABBRICATO "2" (articolato nel CORPO "C" e CORPO "D") insistente sul terreno di proprietà, sottoscrivendo ai fini dell'ottenimento del relativo Permesso di Costruire l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO in data 29/04/2008 a rogito del Notaio Alberto Politi di Roma, rep. 50952, racc. 25534, trascritto il 30/04/2008 al Reg. Gen. 29842, Reg. Part. 54732 con il quale la società si impegnava a: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano primo interrato, secondo interrato e al piano soffitte al servizio dell'edificio, mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 118 alberi e parcheggi privati.

23. In data 29/05/2008 venne rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 462, vista la richiesta presentata in data 17/12/2007 protocollo 77573 dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativo alla realizzazione di una variante e per il completamento dell'edificio 2.

24. In data 14/05/2009 veniva protocollata presso il Comune di Roma - Mun. XX al n. 25002 la

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (acclusa in allegato) attestante l'inizio delle opere per il giorno per il giorno 14/05/2009.

\*\*\*\*\*

FABBRICATO "2" > CORPO "C" (SCISSIONE DAL CORPO "D")

25. In data 27/05/2010 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO 35276 (accluso in allegato) di protocollo per la SCISSIONE relativa al P.d.C. 462/08 sull'immobile sito in via Flaminia - FABBRICATO 2 - CORPO C - MUNICIPIO XX.

26. In data 27/09/2010 veniva rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 568 (prot. 56874 del 22/09/2010) inerente la SCISSIONE DEL FABBRICATO 2 - CORPO C (accluso in allegato).

27. In data 16/12/2010 veniva presentato per il CORPO C del FABBRICATO 2 il PROGETTO 74571/10 e l'istanza di richiesta del Permesso di Costruire (acclusi in allegato) ai sensi dell'art. 10, art. 22 comma 7, art. 36, art. 37 del D.P.R. 380/01 T.U. in materia edilizia.

28. In data 05/07/2011 venivano presentati per il CORPO C del FABBRICATO 2 i NUOVI TIPI 52439 (acclusi in allegato) al progetto 74571/10.

29. In data 08/08/2011 veniva rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 494 (prot. 62703 del 08/08/2011) inerente la VARIANTE ESSENZIALE DEL FABBRICATO 2 - CORPO C (accluso in allegato).

30. In data 09/08/2011 veniva, per il CORPO C del FABBRICATO 2, protocollata presso il Comune di Roma - Mun. XX al n. 39331 la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (acclusa in allegato) attestante l'inizio delle opere per il giorno 10/08/2011.

31. In data 19/01/2012 veniva, per il CORPO C del FABBRICATO 2, protocollata presso il Comune di Roma - Mun. XX al n. 3155 la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (acclusa in allegato) attestante la fine delle opere per il giorno 19/01/2012.

32. In data 01/03/2012 con protocollo QI/2012/16221 per l'immobile sito in via Flaminia civici nn. 958-960-962 - CORPO C del FABBRICATO 2 - venne presentata DOMANDA PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA' (acclusa in allegato).

33. In data 01/03/2016 con protocollo QI/2016/37480 (accluso in allegato) per l'immobile sito in via Flaminia civici nn. 958-960-962 - CORPO C del FABBRICATO 2 - il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale vista la carenza documentale della DOMANDA PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA' QI/2012/16221 non ammetteva la stessa all'istruttoria tecnico-amministrativa dichiarandola IMPROCEDIBILE, sebbene in data 15/11/2018 con protocollo QI/2018/187114 per l'immobile sito in via Flaminia civici nn.

958-960-962-964-964a - CORPO D e CORPO C del FABBRICATO 2 – venne presentata DOMANDA PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA' - SCIAG (acclusa in allegato - documentazione non reperita presso la P.A., ma fornita in copia dalla società costruttrice dell'opera).

\*\*\*\*\*

FABBRICATO “2” > CORPO “D” (SCISSIONE DAL CORPO “C”)

34. In data 27/05/2010 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO 35267 (accluso in allegato) di protocollo per la SCISSIONE relativa al P.d.C. 462/08 sull'immobile sito in via Flaminia – FABBRICATO 2 - CORPO D – MUNICIPIO XX.

35. In data 27/09/2010 veniva rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 569 (prot. 56976 del 22/09/2010) inerente la SCISSIONE DEL FABBRICATO 2 – CORPO D (accluso in allegato).

36. In data 16/12/2010 veniva presentato per il CORPO D del FABBRICATO 2 il PROGETTO 74573/10 e l'istanza di richiesta del Permesso di Costruire (acclusi in allegato) ai sensi dell'art. 10, art. 22 comma 7, art. 36, art. 37 del D.P.R. 380/01 T.U. in materia edilizia.

37. In data 05/07/2011 venivano presentati per il CORPO D del FABBRICATO 2 i NUOVI TIPI 52440 (acclusi in allegato) al progetto 74573/10.

38. In data 08/08/2011 veniva rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 495 (prot. 62709 del 08/08/2011) inerente la VARIANTE ESSENZIALE DEL FABBRICATO 2 – CORPO D (accluso in allegato).

39. In data 09/07/2012 con protocollo QI/2012/55473 veniva presentata la D.I.A. a VARIANTE del P.d.C. 495/2011 ai sensi dell'art. 22 comma 3 ed art. 23 del D.P.R. 380/01 s.m.i. ed in data 29/11/2012 con protocollo CU/67396 presentato il FINE LAVORI presso il Mun. XX del Comune di Roma (acclusa in allegato - documentazione non reperita presso la P.A., ma fornita in copia dalla società costruttrice dell'opera).

40. In data 15/11/2018 con protocollo QI/2018/187114 per l'immobile sito in via Flaminia civici nn. 958-960-962-964-964a - CORPO D e CORPO C del FABBRICATO 2 – venne presentata DOMANDA PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA' - SCIAG (acclusa in allegato - documentazione non reperita presso la P.A., ma fornita in copia dalla società costruttrice dell'opera).

\*\*\*\*\*

CON RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE DI P.R.G., NELLA RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA ACCLUSA AI PROGETTI NUOVI TIPI 52439/11 (CORPO C) E NUOVI TIPI 52440/11 (CORPO D) SI LEGGE:



“L'area interessata dal progetto del complesso alberghiero era inserita parte in zona L2 e parte in zona G4 del P.R.G. pre - vigente. Nel piano adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003 l'area risulta in parte inserita nella città da ristrutturare, nel tessuto prevalentemente per attività, ed in parte nella città delle trasformazioni negli ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Nella seduta del 20 febbraio 2006 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 di Indirizzi al Sindaco, è stato sottoscritto L'ACCORDO DI PROGRAMMA avente per oggetto il programma di interventi per la realizzazione della nuova sede del Municipio XX e di un complesso residenze in via Flaminia Km 8,500, esprimendosi favorevolmente sulle varianti di P.R.G. La Convenzione Attuativa dell'Accordo di Programma sottoscritta il 25/10/2007 consente la realizzazione di edificazione residenziale privata inserendo l'area fondiaria oggetto dell'intervento nel tessuto prevalentemente residenziale.”

INOLTRE, CON RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI VINCOLI È RIPORTATO:

“L'area risulta soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO dalla Legge 431/85 ex Legge 1497/39 come si evince dal P.T.P. Ambito Territoriale n. 15 tavola E 1B, inserita nel piano Territoriale Paesistico n. 7 – Veio/Cesano, in parte in zona di Tutela Orientata Sottozona TO a/4 ed in parte in zona di Tutela Limitata Sottozona TL b/10. La Soprintendenza Archeologica di Roma con lettera prot. 16199 del 11/06/1999 rilasciava PARERE FAVOREVOLE all'intervento.”

\*\*\*\*\*

CONCLUDENDO L'APPARTAMENTO staggito, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.- fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 4/scala C (fg.130/part.809/sub.808), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 835, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, il riempimento di una risega nella camera limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo sul balcone a sinistra, lieve traslazione dell'apertura finestrata nel servizio igienico principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 8, piano 2

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 8, posto al piano secondo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 8/scala C (fg.130/part.809/sub.812), appartamento int. 9/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 839, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, mentre nel servizio igienico principale risulta lievemente traslata l'apertura finestrata, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 8/scala C (fg.130/part.809/sub.812), appartamento int. 9/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	2
Balcone	36,50 mq	40,00 mq	0,33	13,00 mq	2,73 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 839, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 2
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 839, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 839, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.242,08 Piano 2

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	839	6	A2	7	6,5 vani	113 mq	1242,08 €	2	

### *Corrispondenza catastale*

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per una lieve traslazione della finestra del bagno principale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagno secondario incompleto di sanitari e rubinetterie ad esclusione del piatto doccia.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO staggito, confinante

con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 8/scala C (fg.130/part.809/sub.812), appartamento int. 9/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 839, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, mentre nel servizio igienico principale risulta lievemente traslata l'apertura finestrata, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 16, piano 4

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 16, posto al piano quarto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 16/scala C (fg.130/part.809/sub.820), appartamento int. 17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 847, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per una lieve traslazione della finestra del bagno principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una

detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 16/scala C (fg.130/part.809/sub.820), appartamento int. 17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	4
Balcone	36,50 mq	40,00 mq	0,33	13,00 mq	2,73 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 847, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 4
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 847, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 847, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.242,08 Piano 4

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	847	6	A2	7	6,5 vani	113 mq	1242,08 €	4	

### *Corrispondenza catastale*

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il disallineamento di un cavedio/pilastro che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per una lieve traslazione della finestra del bagno principale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- carenza di sanitari: il bagno principale è incompleto di lavandino.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO staggito, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 16/scala C (fg.130/part.809/sub.820), appartamento int. 17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 847, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per una lieve traslazione della finestra del bagno principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 20, piano 5

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 20, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 20/scala C (fg.130/part.809/sub.824), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 851, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un cavedio/pilastro che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per la lieve traslazione della finestra del bagno principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una

detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 20/scala C (fg.130/part.809/sub.824), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	5
Balcone	36,50 mq	40,00 mq	0,33	13,00 mq	2,73 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		



Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 851, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 5
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 851, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 851, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.242,08 Piano 5

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	851	6	A2	7	6,5 vani	113 mq	1242,08 €	5	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il disallineamento di un cavedio/pilastro che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per la lieve traslazione della finestra del bagno principale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO staggito, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 20/scala C (fg.130/part.809/sub.824), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 851, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un cavedio/pilastro che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per la lieve traslazione della finestra del bagno principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 24, piano 6

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 24, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 24/scala C (fg.130/part.809/sub.828), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 855, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto centrale, il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che nel bagno principale per la lieve traslazione della finestra, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 24/scala C (fg.130/part.809/sub.828), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	6
Balcone	36,50 mq	40,00 mq	0,33	13,00 mq	2,73 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 855, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 6
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 855, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 855, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.242,08 Piano 6

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	855	6	A2	7	6,5 vani	113 mq	1242,08 €	6	

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto centrale, il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che nel bagno principale per la lieve traslazione della finestra.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- carenza di sanitari: il bagno principale è incompleto di lavandino.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con



chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 24/scala C (fg.130/part.809/sub.828), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 855, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto centrale, il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che nel bagno principale per la lieve traslazione della finestra, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 5, piano 1

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 5, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala C (fg.130/part.809/sub.807), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), appartamento int. 4/scala D (fg.130/part.809/sub.835), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 836, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento delle riseghe nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che

impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala C (fg.130/part.809/sub.807), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), appartamento int. 4/scala D (fg.130/part.809/sub.835), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,68 m	1
Balcone	24,00 mq	27,20 mq	0,33	9,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 836, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 836, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 836, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.050,99 Piano 1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	836	6	A2	7	5,5 vani	90 mq	1050,99 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento delle riseghe nel bagno secondario ed un diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, segnalando tra altro la quota al finito degli ambienti pari a 2,68 ml (in contrasto con l'art. 40 del R.E.) in luogo dei 2,70 ml riportati catastalmente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagni incompleti di sanitari: il principale dotato di vasca e water, il servizio secondario del solo piatto doccia.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala C (fg.130/part.809/sub.807), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), appartamento int. 4/scala D (fg.130/part.809/sub.835), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 836, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento delle riseghe nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 9, piano 2

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 9, posto al piano secondo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 7/scala C (fg.130/part.809/sub.811), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.841), appartamento int. 8/scala D (fg.130/part.809/sub.839), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 840, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento di una risega nel bagno secondario, il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 7/scala C (fg.130/part.809/sub.811), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.841), appartamento int. 8/scala D (fg.130/part.809/sub.839), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	2
Balcone	24,00 mq	27,20 mq	0,33	9,00 mq	2,73 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 840, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 840, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 840, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.050,99 Piano 2

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	840	6	A2	7	5,5 vani	90 mq	1050,99 €	2	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento di una risega nel bagno secondario ed un diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei

servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.  
- pareti e soffitti da tinteggiare.  
- carenza di sanitari: il bagno secondario incompleto di lavandino e water.  
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 7/scala C (fg.130/part.809/sub.811), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.841), appartamento int. 8/scala D (fg.130/part.809/sub.839), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 840, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento di una risega nel bagno secondario, il diverso

dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 13, piano 3

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 13, posto al piano terzo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/scala C (fg.130/part.809/sub.815), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), appartamento int. 12/scala D (fg.130/part.809/sub.843), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 844, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/scala C (fg.130/part.809/sub.815), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), appartamento int. 12/scala D (fg.130/part.809/sub.843), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	3
Balcone	24,00 mq	27,20 mq	0,33	9,00 mq	2,73 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 844, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 3
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 844, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 844, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.050,99 Piano 3

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	844	6	A2	7	5,5 vani	90 mq	1050,99 €	3	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.

- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/scala C (fg.130/part.809/sub.815), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), appartamento int. 12/scala D (fg.130/part.809/sub.843), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 844, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel

soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 17, piano 4

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 17, posto al piano quarto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 15/scala C (fg.130/part.809/sub.819), appartamento int. 18/scala D (fg.130/part.809/sub.849), appartamento int. 16/scala D (fg.130/part.809/sub.847), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 848, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, il riempimento della risega nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 15/scala C (fg.130/part.809/sub.819), appartamento int. 18/scala D (fg.130/part.809/sub.849), appartamento int. 16/scala D (fg.130/part.809/sub.847), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	4
Balcone	24,00 mq	27,20 mq	0,33	9,00 mq	2,73 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 848, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 4
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 848, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 848, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.050,99 Piano 4

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	848	6	A2	7	5,5 vani	90 mq	1050,99 €	4	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, il riempimento della risega nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.

- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 15/scala C (fg.130/part.809/sub.819), appartamento int. 18/scala D (fg.130/part.809/sub.849), appartamento int. 16/scala D (fg.130/part.809/sub.847), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 848, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico,



conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, il riempimento della riseiga nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 21, piano 5

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 21, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 19/scala C (fg.130/part.809/sub.823), appartamento int. 20/scala D (fg.130/part.809/sub.851), appartamento int.22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 852, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che

impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 19/scala C (fg.130/part.809/sub.823), appartamento int. 20/scala D (fg.130/part.809/sub.851), appartamento int.22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,68 m	5
Balcone	24,00 mq	27,20 mq	0,33	9,00 mq	2,70 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 852, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 5
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 852, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 852, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.050,99 Piano 5

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	852	6	A2	7	5,5 vani	90 mq	1050,99 €	5	

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 19/scala C (fg.130/part.809/sub.823), appartamento int. 20/scala D (fg.130/part.809/sub.851), appartamento

int.22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 852, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 11

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 25, piano 6

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 25, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/scala C (fg.130/part.809/sub.827), appartamento int. 24/scala D (fg.130/part.809/sub.855), appartamento int.26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 856, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, riempimento delle riseghe nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/scala C (fg.130/part.809/sub.827), appartamento int. 24/scala D (fg.130/part.809/sub.855), appartamento int.26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	6
Balcone	24,00 mq	27,20 mq	0,33	9,00 mq	2,73 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 856, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 6
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 856, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 856, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.050,99 Piano 6

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	856	6	A2	7	5,5 vani	90 mq	1050,99 €	6	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, riempimento delle riseghe nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei

servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.  
- pareti e soffitti da tinteggiare.  
- bagni incompleti di sanitari, il servizio igienico secondario privo di lavabo, il principale dotato di sola vasca.  
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/scala C (fg.130/part.809/sub.827), appartamento int. 24/scala D (fg.130/part.809/sub.855), appartamento int.26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 856, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel

soggiorno in prossimità della porta di ingresso, riempimento delle riseghe nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 6, piano 1

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 6, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 10/corpo C (fg.130/part.809/sub.550), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), appartamento int.7/scala D (fg.130/part.809/sub.838), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 837, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione

di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 10/corpo C (fg.130/part.809/sub.550), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), appartamento int.7/scala D (fg.130/part.809/sub.838), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,68 m	1
Balcone	26,00 mq	30,30 mq	0,33	10,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 837, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 837, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 837, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.050,99 Piano 1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	837	6	A2	7	5,5 vani	96 mq	1050,99 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, segnalando tra altro la quota al finito degli ambienti pari a 2,68 ml (in contrasto con l'art. 40 del R.E.) in luogo dei 2,70 ml riportati catastalmente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagni incompleti di sanitari, il servizio igienico secondario privo di lavabo e water, il principale dotato di sola vasca e vaso.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 10/corpo C (fg.130/part.809/sub.550), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), appartamento int.7/scala D (fg.130/part.809/sub.838), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 837, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 13

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 14, piano 3

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 14, posto al piano terzo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 22/corpo C (fg.130/part.809/sub.562), appartamento int. 13/scala D (fg.130/part.809/sub.844), appartamento int.15/scala D (fg.130/part.809/sub.846), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 845, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 22/corpo C (fg.130/part.809/sub.562), appartamento int. 13/scala D (fg.130/part.809/sub.844), appartamento int.15/scala D (fg.130/part.809/sub.846), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	3
Balcone	26,00 mq	30,30 mq	0,33	10,00 mq	2,73 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 845, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 3
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 845, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 845, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.050,99 Piano 3

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	845	6	A2	7	5,5 vani	96 mq	1050,99 €	3	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei

servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.  
- pareti e soffitti da tinteggiare.  
- carenza di sanitari: il bagno secondario è incompleto di lavabo.  
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 22/corpo C (fg.130/part.809/sub.562), appartamento int. 13/scala D (fg.130/part.809/sub.844), appartamento int.15/scala D (fg.130/part.809/sub.846), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 845, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella



camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 18, piano 4

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 18, posto al piano quarto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 28/corpo C (fg.130/part.809/sub.568), appartamento int. 19/scala D (fg.130/part.809/sub.850), appartamento int.17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 849, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di protuberanze nelle camere da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,69 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero

una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 28/corpo C (fg.130/part.809/sub.568), appartamento int. 19/scala D (fg.130/part.809/sub.850), appartamento int.17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,69 m	4
Balcone	26,00 mq	30,30 mq	0,33	10,00 mq	2,70 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 849, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 4
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 849, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 849, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.050,99 Piano 4

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	849	6	A2	7	5,5 vani	96 mq	1050,99 €	4	

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di protuberanze nelle camere da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con

chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 28/corpo C (fg.130/part.809/sub.568), appartamento int. 19/scala D (fg.130/part.809/sub.850), appartamento int.17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 849, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di protuberanze nelle camere da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,69 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 15

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 22, piano 5

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 22, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 34/corpo C (fg.130/part.809/sub.574), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), appartamento int.23/scala D (fg.130/part.809/sub.854), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 853, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che

imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 34/corpo C (fg.130/part.809/sub.574), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), appartamento int.23/scala D (fg.130/part.809/sub.854), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,68 m	5
Balcone	26,00 mq	30,30 mq	0,33	10,00 mq	2,70 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 853, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 5
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 853, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 853, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.050,99 Piano 5

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	853	6	A2	7	5,5 vani	96 mq	1050,99 €	5	

### *Corrispondenza catastale*

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, segnalando tra altro la quota al finito degli ambienti pari a 2,68 ml (in contrasto con l'art. 40 del R.E.) in luogo dei 2,70 ml riportati catastalmente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 34/corpo C (fg.130/part.809/sub.574), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), appartamento int.23/scala D (fg.130/part.809/sub.854), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 853, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 16

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 26, piano 6

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 26, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 40/corpo C (fg.130/part.809/sub.580), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), appartamento int.27/scala D (fg.130/part.809/sub.858), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 857, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 40/corpo C (fg.130/part.809/sub.580), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), appartamento int.27/scala D (fg.130/part.809/sub.858), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	6
Balcone	26,00 mq	30,30 mq	0,33	10,00 mq	2,73 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 857, Zc. 6



		Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 6
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 857, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 857, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.050,99 Piano 6

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	857	6	A2	7	5,5 vani	96 mq	1050,99 €	6	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.

- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagni incompleti di sanitari e rubinetterie, il principale incompleto di vaso e bidet, il servizio igienico secondario dotato di doccia e bidet.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 40/corpo C (fg.130/part.809/sub.580), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), appartamento int.27/scala D (fg.130/part.809/sub.858), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 857, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento del vano

tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 17

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 7, piano 1

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 7, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/corpo C (fg.130/part.809/sub.551), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 838, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/corpo C (fg.130/part.809/sub.551), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	1
Balcone	28,50 mq	33,30 mq	0,33	11,00 mq	2,73 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 838, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 838, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 838, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.050,99 Piano 1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	130	809	838	6	A2	7	5,5 vani	95 mq	1050,99 €	1		

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei

servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.  
- pareti e soffitti da tinteggiare.  
- bagni incompleti di sanitari e rubinetterie, dotati di sola vasca e doccia.  
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/corpo C (fg.130/part.809/sub.551), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 838, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal



balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 18

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 11, piano 2

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 11, posto al piano secondo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 17/corpo C (fg.130/part.809/sub.557), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 842, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 17/corpo C (fg.130/part.809/sub.557), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	2
Balcone	28,50 mq	33,30 mq	0,33	11,00 mq	2,73 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 842, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 842, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 842, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.050,99 Piano 2

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	842	6	A2	7	5,5 vani	95 mq	1050,99 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.

- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 17/corpo C (fg.130/part.809/sub.557), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 842, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli

rilasciati se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 19

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 15, piano 3

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 15, posto al piano terzo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/corpo C (fg.130/part.809/sub.563), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 846, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/corpo C (fg.130/part.809/sub.563), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	3
Balcone	28,50 mq	33,30 mq	0,33	11,00 mq	2,73 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 846, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 3
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 846, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 846, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.050,99 Piano 3

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	846	6	A2	7	5,5 vani	95 mq	1050,99 €	3	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei

servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.  
- pareti e soffitti da tinteggiare.  
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/corpo C (fg.130/part.809/sub.563), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 846, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo

l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 20

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 23, piano 5

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 23, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 35/corpo C (fg.130/part.809/sub.575), appartamento int. 22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 854, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 35/corpo C (fg.130/part.809/sub.575), appartamento int. 22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	5
Balcone	28,50 mq	33,30 mq	0,33	11,00 mq	2,73 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 854, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 5
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 854, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 854, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.050,99 Piano 5

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	130	809	854	6	A2	7	5,5 vani	95 mq	1050,99 €	5		

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei

servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.  
- pareti e soffitti da tinteggiare.  
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 35/corpo C (fg.130/part.809/sub.575), appartamento int. 22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 854, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo

l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 21

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 27, piano 6

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 27, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 41/corpo C (fg.130/part.809/sub.581), appartamento int. 26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 858, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,69 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70

ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 41/corpo C (fg.130/part.809/sub.581), appartamento int. 26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), distacco su via Flaminia (detta anche via Flaminia Vecchia, riportata erroneamente nella planimetria catastale come via Flaminia Nuova), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,69 m	6
Balcone	28,50 mq	33,30 mq	0,33	11,00 mq	2,70 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 858, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 6
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 858, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 858, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.050,99 Piano 6

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	858	6	A2	7	5,5 vani	95 mq	1050,99 €	6	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia, il dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagni incompleti di sanitari e rubinetterie, il servizio igienico principale dotato di sola vasca, l'altro di doccia e bidet (quest'ultimo presenta localizzate lesioni dell'intonaco dell'intradosso).
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---



SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 41/corpo C (fg.130/part.809/sub.581), appartamento int. 26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 858, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,69 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 22

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 1, piano terra

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 1, posto al piano terra della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 1/corpo C (fg.130/part.809/sub.541), appartamento int. 2/scala D (fg.130/part.809/sub.833), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 832, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata, ospitante griglie di aereazione dei sottostanti servizi ed autorimesse) dotata di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento di un vano tecnico esterno, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei

locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 1/corpo C (fg.130/part.809/sub.541), appartamento int. 2/scala D (fg.130/part.809/sub.833), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,68 m	terra
corte pertinenziale pavimentata (coperta)	26,00 mq	30,30 mq	0,20	6,00 mq	2,70 m	terra
corte pertinenziale giardinata (scoperta)	75,00 mq	77,00 mq	0,08	6,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 832, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano terra
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 832, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 832, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 1.050,99 Piano terra

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	832	6	A2	7	5,5 vani	98 mq	1050,99 €	terra	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata, ospitante griglie di aereazione dei sottostanti servizi ed autorimesse) dotata di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento di un vano tecnico esterno, segnalando tra altro la quota al finito degli ambienti pari a 2,68 ml (in contrasto con l'art. 40 del R.E.) in luogo dei 2,70 ml riportati catastalmente.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- porta finestra della cucina priva di infisso.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- bagni incompleti di sanitari e rubinetterie ad esclusione della vasca e del piatto doccia.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).
- area giardinata parzialmente ispezionabile a causa della presenza di piante nate spontaneamente che ne limitavano in sede di sopralluogo l'accesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 1/corpo C (fg.130/part.809/sub.541), appartamento int. 2/scala D (fg.130/part.809/sub.833), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 832, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata, ospitante griglie di aereazione dei sottostanti servizi ed autorimesse) dotata di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento di un vano tecnico esterno, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## LOTTO 23

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 2, piano terra

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 2, posto al piano terra della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità.

Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D".

Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità.

L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala D (fg.130/part.809/sub.834), appartamento int. 1/scala D (fg.130/part.809/sub.832), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 833, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata) dotata di un piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento della risega nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che

imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala D (fg.130/part.809/sub.834), appartamento int. 1/scala D (fg.130/part.809/sub.832), salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,68 m	terra
corte pertinenziale pavimentata (coperta)	31,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,70 m	terra
corte pertinenziale giardinata (scoperta)	51,00 mq	55,00 mq	0,08	4,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco ipotizzando il piano di calpestio finito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 833, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano terra
Dal 17/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 833, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 130, Part. 809, Sub. 833, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 1.050,99 Piano terra

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	809	833	6	A2	7	5,5 vani	92 mq	1050,99 €	terra	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata) dotata di un piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento della risega nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno, segnalando tra altro la quota al finito degli ambienti pari a 2,68 ml (in contrasto con l'art. 40 del R.E.) in luogo dei 2,70 ml riportati catastalmente.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, di recente realizzazione, è sprovvisto di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzioni, anche per lo stato di disuso, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo si illustra che l'appartamento presenta:

- vani porta dotati di solo controtelaio, privi di infissi.
- aperture finestrate/porte finestre incomplete nelle chiusure oscuranti.
- piano di calpestio, realizzato con materiali eterogenei, posto ad una quota inferiore rispetto al livello finito dei servizi igienici e della cucina, sfornito della posa in opera del sovrastante ("previsto") parquet.
- pareti e soffitti da tinteggiare.
- agni incompleti di sanitari e rubinetterie ad esclusione della vasca e del piatto doccia.
- impianti, complessivamente da revisionare o incompiuti, mancanti prevalentemente degli elementi di perfezionamento (vedi impianto elettrico carente di cablaggi, frutti, placche, interruttori, etc.).
- area giardinata parzialmente ispezionabile a causa della presenza di piante nate spontaneamente che ne limitavano in sede di sopralluogo l'accesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA A QUANTO ILLUSTRATO NEI CAPITOLI "REGOLARITA' EDILIZIA" DEL BENE N° 1 E "DESCRIZIONE" DEL PRESENTE LOTTO DI VENDITA, precisando che l'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala D (fg.130/part.809/sub.834), appartamento int. 1/scala D (fg.130/part.809/sub.832), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 833, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata) dotata di un piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento della risega nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 4, piano 1

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 4, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO staggito, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 4/scala C (fg.130/part.809/sub.808), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 835, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, il riempimento di una risega nella camera limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo sul

balcone a sinistra, lieve traslazione dell'apertura finestrata nel servizio igienico principale, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 835, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 412.450,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI in fascia I un valore medio di €/mq 3.550,00 (min. €/mq 2.900,00 - max €/mq 4.200,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR per ABITAZIONI in fascia I si evince un valore di €/mq 1.900,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume per abitazioni in stabili di I fascia un valore medio di €/mq 3.115,00 (min. €/mq 2.502,00 - max €/mq 3.727,00), da indagini assunte on line per immobili sul libero mercato è stato individuato un valore di €/mq 4.700,00 per un importo medio di circa €/mq 3.320,00 che trattandosi di un fabbricato di recente realizzazione in un complesso immobiliare dotato di piscina, servizio di portierato e spazi comuni potrebbe essere incrementato di un 10% giungendo ad una cifra di circa €/mq 3.650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 4, piano 1	113,00 mq	3.650,00 €/mq	€ 412.450,00	100,00%	€ 412.450,00
				Valore di stima:	€ 412.450,00

Valore di stima: € 412.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 330.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 8, piano 2  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 8,



posto al piano secondo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 8/scala C (fg.130/part.809/sub.812), appartamento int. 9/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 839, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, mentre nel servizio igienico principale risulta lievemente traslata l'apertura finestrata, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 839, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 420.700,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 2% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano secondo) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.723,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 8, piano 2	113,00 mq	3.723,00 €/mq	€ 420.700,00	100,00%	€ 420.700,00



Valore di stima:	€ 420.700,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 420.700,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 336.600,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 16, piano 4

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 16, posto al piano quarto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 16/scala C (fg.130/part.809/sub.820), appartamento int. 17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 847, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un pilastro/cavedio che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al

riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per una lieve traslazione della finestra del bagno principale, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 847, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 437.300,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 6% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano quarto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.870,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 16, piano 4	113,00 mq	3.870,00 €/mq	€ 437.300,00	100,00%	€ 437.300,00
				Valore di stima:	€ 437.300,00

Valore di stima: € 437.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 350.000,00**

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 20, piano 5  
 APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 20, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali

perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 20/scala C (fg.130/part.809/sub.824), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 851, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il disallineamento di un caviedio/pilastro che interrompe la complanarità della parete della camera da letto centrale, al riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che per la lieve traslazione della finestra del bagno principale, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 851, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 445.200,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 8% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano quinto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.940,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 20, piano 5	113,00 mq	3.940,00 €/mq	€ 445.200,00	100,00%	€ 445.200,00
				Valore di stima:	€ 445.200,00

Valore di stima: € 445.200,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 356.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 24, piano 6  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 24, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 24/scala C (fg.130/part.809/sub.828), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 855, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 6,5, rendita € 1.242,08, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto centrale, il riempimento della risega nella camera da letto limitrofa al soggiorno e nel vano tecnico posto uscendo a sinistra con accesso esterno dal balcone, oltre che nel bagno principale per la lieve traslazione della finestra, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 855, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 453.700,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 10% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano sesto) giungendo alla cifra di circa €/mq 4.015,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 24, piano 6	113,00 mq	4.015,00 €/mq	€ 453.700,00	100,00%	€ 453.700,00
				Valore di stima:	€ 453.700,00

Valore di stima: € 453.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 363.000,00**

### LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 5, piano 1  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 5, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e

90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala C (fg.130/part.809/sub.807), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), appartamento int. 4/scala D (fg.130/part.809/sub.835), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 836, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento delle riseghe nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 836, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 295.650,00

Si rimanda al valore medio di mercato pari a €/mq 3.650,00, come individuato per il bene n° 1, ridotto in virtù delle altezze del cespite in contrasto con il R.E. di un percentuale del 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.285,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6 -</b> Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 5, piano 1	90,00 mq	3.285,00 €/mq	€ 295.650,00	100,00%	€ 295.650,00
				Valore di stima:	€ 295.650,00



Valore di stima: € 295.650,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 236.500,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 9, piano 2  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 9, posto al piano secondo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 7/scala C (fg.130/part.809/sub.811), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.841), appartamento int. 8/scala D (fg.130/part.809/sub.839), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 840, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento di una risega nel bagno secondario, il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 840, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 335.000,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 2% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano secondo) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.723,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 9, piano 2	90,00 mq	3.723,00 €/mq	€ 335.000,00	100,00%	€ 335.000,00
				Valore di stima:	€ 335.000,00

Valore di stima: € 335.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 268.000,00**

### LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 13, piano 3  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 13, posto al piano terzo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e



90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/scala C (fg.130/part.809/sub.815), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), appartamento int. 12/scala D (fg.130/part.809/sub.843), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 844, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 844, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 342.000,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 4% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano terzo) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 13, piano 3	90,00 mq	3.800,00 €/mq	€ 342.000,00	100,00%	€ 342.000,00
				Valore di stima:	€ 342.000,00

Valore di stima: € 342.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 273.600,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 17, piano 4

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 17, posto al piano quarto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 15/scala C (fg.130/part.809/sub.819), appartamento int. 18/scala D (fg.130/part.809/sub.849), appartamento int. 16/scala D (fg.130/part.809/sub.847), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 848, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, il riempimento della risega nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 848, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 348.300,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 6% essendo il cespite staggito localizzato ad un

livello superiore (piano quarto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.870,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 17, piano 4	90,00 mq	3.870,00 €/mq	€ 348.300,00	100,00%	€ 348.300,00
				Valore di stima:	€ 348.300,00

Valore di stima: € 348.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 278.600,00**

### LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 21, piano 5  
 APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 21, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che

carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 19/scala C (fg.130/part.809/sub.823), appartamento int. 20/scala D (fg.130/part.809/sub.851), appartamento int.22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 852, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso ed in una camera da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 852, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 319.300,00

Si ritiene incrementare il valore medio di mercato individuato per il complesso edilizio in trattazione, come illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo pari ad €/mq 3.650,00 con una percentuale del 8% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano quinto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.940,00, che in virtù delle altezze in contratto con il R.E. potrebbe essere decrementata di un 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.548,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 21, piano 5	90,00 mq	3.548,00 €/mq	€ 319.300,00	100,00%	€ 319.300,00
				Valore di stima:	€ 319.300,00

Valore di stima: € 319.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 255.500,00**

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 25, piano 6

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 25, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/scala C (fg.130/part.809/sub.827), appartamento int. 24/scala D (fg.130/part.809/sub.855), appartamento int.26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 856, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, riempimento delle riseghe nel bagno secondario, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 856, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 361.350,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore

pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 10% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano sesto) giungendo alla cifra di circa €/mq 4.015,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 25, piano 6	90,00 mq	4.015,00 €/mq	€ 361.350,00	100,00%	€ 361.350,00
				Valore di stima:	€ 361.350,00

Valore di stima: € 361.350,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 290.000,00**

### LOTTO 12

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 6, piano 1

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 6, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala



D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 10/corpo C (fg.130/part.809/sub.550), appartamento int. 5/scala D (fg.130/part.809/sub.836), appartamento int.7/scala D (fg.130/part.809/sub.838), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 837, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 837, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 315.360,00

Si rimanda al valore medio di mercato pari a €/mq 3.650,00, come individuato per il bene n° 1, ridotto in virtù delle altezze del cespite in contratto con il R.E. di un percentuale del 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.285,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 6, piano 1	96,00 mq	3.285,00 €/mq	€ 315.360,00	100,00%	€ 315.360,00
				Valore di stima:	€ 315.360,00

Valore di stima: € 315.360,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 252.300,00**

## **LOTTO 13**

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 14, piano 3

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 14, posto al piano terzo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 22/corpo C (fg.130/part.809/sub.562), appartamento int. 13/scala D (fg.130/part.809/sub.844), appartamento int.15/scala D (fg.130/part.809/sub.846), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 845, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 845, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 364.800,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 4% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano terzo) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.800,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 14, piano 3	96,00 mq	3.800,00 €/mq	€ 364.800,00	100,00%	€ 364.800,00
				Valore di stima:	€ 364.800,00

Valore di stima: € 364.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 292.000,00**

### LOTTO 14

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 18, piano 4

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 18, posto al piano quarto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C.

495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 28/corpo C (fg.130/part.809/sub.568), appartamento int. 19/scala D (fg.130/part.809/sub.850), appartamento int.17/scala D (fg.130/part.809/sub.848), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 849, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di protuberanze nelle camere da letto, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,69 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 849, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 334.400,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 6% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano quarto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.870,00 ridotto in virtù delle altezze del cespite in contrasto con il R.E. di un percentuale del 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.483,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 18, piano 4	96,00 mq	3.483,00 €/mq	€ 334.400,00	100,00%	€ 334.400,00
				Valore di stima:	€ 334.400,00

Valore di stima: € 334.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%

Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%
---	-------	---

**Valore finale di stima: € 267.500,00**

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 22, piano 5

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 22, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 34/corpo C (fg.130/part.809/sub.574), appartamento int. 21/scala D (fg.130/part.809/sub.852), appartamento int.23/scala D (fg.130/part.809/sub.854), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 853, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per la mancanza di una protuberanza nella camera da letto padronale, oltre al diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 853, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 340.400,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 8% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano quinto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.940,00, ridotto in virtù delle altezze del cespite in contrato con il R.E. di un percentuale del 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.546,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 22, piano 5	96,00 mq	3.546,00 €/mq	€ 340.400,00	100,00%	€ 340.400,00
				Valore di stima:	€ 340.400,00

Valore di stima: € 340.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 272.300,00**

## LOTTO 16

- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 26, piano 6  
 APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 26, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da

quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 40/corpo C (fg.130/part.809/sub.580), appartamento int. 25/scala D (fg.130/part.809/sub.856), appartamento int.27/scala D (fg.130/part.809/sub.858), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 857, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento del vano tecnico esterno con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 857, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 385.400,00

Si ritiene incrementare il valore medio di mercato individuato per il complesso edilizio in trattazione, come illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo pari ad €/mq 3.650,00 con una percentuale del 10% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano sesto) giungendo alla cifra di circa €/mq 4.015,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 16</b> - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 26, piano 6	96,00 mq	4.015,00 €/mq	€ 385.400,00	100,00%	€ 385.400,00
				Valore di stima:	€ 385.400,00

Valore di stima: € 385.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%

Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%
---	-------	---

**Valore finale di stima: € 308.300,00**

## LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 7, piano 1

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 7, posto al piano primo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 11/corpo C (fg.130/part.809/sub.551), appartamento int. 6/scala D (fg.130/part.809/sub.837), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 838, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 838, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 346.750,00

Si rimanda al valore medio di mercato pari a €/mq 3.650,00, come individuato per il bene n° 1.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 7, piano 1	95,00 mq	3.650,00 €/mq	€ 346.750,00	100,00%	€ 346.750,00
				Valore di stima:	€ 346.750,00

Valore di stima: € 346.750,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 277.400,00**

### LOTTO 18

- Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 11, piano 2  
 APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 11, posto al piano secondo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot.

QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 17/corpo C (fg.130/part.809/sub.557), appartamento int. 10/scala D (fg.130/part.809/sub.840), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 842, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 842, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 353.700,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 2% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano secondo) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.723,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 18</b> - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 11, piano 2	95,00 mq	3.723,00 €/mq	€ 353.700,00	100,00%	€ 353.700,00
				Valore di stima:	€ 353.700,00

Valore di stima: € 353.700,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 283.000,00**

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 15, piano 3



APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 15, posto al piano terzo della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 23/corpo C (fg.130/part.809/sub.563), appartamento int. 14/scala D (fg.130/part.809/sub.845), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 846, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 846, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 361.000,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 4% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano terzo) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 15, piano 3	95,00 mq	3.800,00 €/mq	€ 361.000,00	100,00%	€ 361.000,00

Valore di stima:	€ 361.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 361.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 288.800,00**

## LOTTO 20

- Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 23, piano 5

APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 23, posto al piano quinto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostрина comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 35/corpo C (fg.130/part.809/sub.575), appartamento int. 22/scala D (fg.130/part.809/sub.853), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 854, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in

pristino/regularizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati dovrebbe presentare presso la P.A. idonea pratica edilizia (S.C.I.A.), motivo per cui è stata apportata, oltre che per la carenza di finiture/manutenzioni, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 854, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 374.300,00

Rimandando a quanto illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo, si ritiene incrementarne il valore pari ad €/mq 3.650,00 almeno di una percentuale del 8% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano quinto) giungendo alla cifra di circa €/mq 3.940,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 23, piano 5	95,00 mq	3.940,00 €/mq	€ 374.300,00	100,00%	€ 374.300,00
				Valore di stima:	€ 374.300,00

Valore di stima: € 374.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 299.400,00**

### LOTTO 21

- Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 27, piano 6  
 APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 27, posto al piano sesto della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL

XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 41/corpo C (fg.130/part.809/sub.581), appartamento int. 26/scala D (fg.130/part.809/sub.857), distacco su via Flaminia, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 858, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e balcone dotato di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il livellamento del setto murario accogliente il piatto doccia ed il diverso dimensionamento e conformazione dei vani tecnici esterni con accesso dal balcone, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,69 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 858, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 343.400,00

Si ritiene incrementare il valore medio di mercato individuato per il complesso edilizio in trattazione, come illustrato per il bene n° 1 posto al piano primo pari ad €/mq 3.650,00 con una percentuale del 10% essendo il cespite staggito localizzato ad un livello superiore (piano sesto) giungendo alla cifra di circa €/mq 4.015,00 ridotto in virtù delle altezze del cespite in contrasto con il R.E. di un percentuale del 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.615,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 27, piano 6	95,00 mq	3.615,00 €/mq	€ 343.400,00	100,00%	€ 343.400,00
				Valore di stima:	€ 343.400,00

Valore di stima: € 343.400,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 274.700,00**

## LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 1, piano terra  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 1, posto al piano terra della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C", costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 1/corpo C (fg.130/part.809/sub.541), appartamento int. 2/scala D (fg.130/part.809/sub.833), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 832, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata, ospitante griglie di aereazione dei sottostanti servizi ed autorimesse) dotata di due piccoli vani tecnici, conformemente allo stato dei luoghi ed ai titoli rilasciati se non per il diverso dimensionamento di un vano tecnico esterno, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese

dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 832, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 315.560,00

Si rimanda al valore medio di mercato pari a €/mq 3.650,00, come individuato per il bene n° 1, ridotto in virtù del posizionamento al piano terra di una percentuale del 2%, oltre che di una ulteriore percentuale del 10% per le altezze del cespite in contratto con il R.E. giungendo alla cifra di circa €/mq 3.220,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 1, piano terra	98,00 mq	3.220,00 €/mq	€ 315.560,00	100,00%	€ 315.560,00
				Valore di stima:	€ 315.560,00

Valore di stima: € 315.560,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 252.500,00**

## LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Flaminia civ. 964, edificio 2 - corpo D, scala D, interno 2, piano terra  
APPARTAMENTO sito in Roma, località Grottarossa, Municipio XV (ex XX), distinto con l'interno n. 2, posto al piano terra della scala D, corpo D - fabbricato 2 con accesso da via Flaminia n. 964, parte di un compendio edilizio composto di due fabbricati denominati "1" e "2" con planimetria a doppia "C",



costituiti ciascuno da otto piani fuori terra, piano terreno e sette piani in elevazione, oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali tecnici. Dotati di piscina e portierato, dislocati longitudinalmente paralleli alla via Flaminia Vecchia (detta anche via Flaminia) con bracci trasversali perpendicolari alla via Flaminia Nuova. Compresi nel comparto R, oggetto di CONVENZIONE ATTUATIVA DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL XX MUNICIPIO E DI COMPLESSI DI RESIDENZE RISPETTIVAMENTE IN VIA FLAMINIA NUOVA KM 8,500 E NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ACQUA ACETOSA OSTIENSE" IN ATTUAZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS 267/2000 IN VARIANTE AL P.R.G. del 25/10/2007 a rogito Notaio A. Politi, rep. 50112, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2007 ai nn. 90301 e 90302 di formalità. Il FABBRICATO "2" (via Flaminia nn. 958-964), comprendente il cespite de quo, si articola in due corpi: il CORPO "C" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 962 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D" ed il CORPO "D" con ingresso pedonale da via Flaminia Vecchia civ. 964 servito da quattro scale denominate "scala A", "scala B", "scala C", "scala D". Il CORPO D (comprendente l'unità in trattazione di recente realizzazione sprovvista di finiture che carenti e/o mancanti impongono opere di completamento e manutenzione anche per lo stato di disuso) risulta legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA 1200/C/99 (progetto prot. 53885/97), volturata con P.d.C. 1036/03, variata con P.d.C. 445/05, P.d.C. 462/08, P.d.C. 569/10 (progetto prot. 35267/10), P.d.C. 495/11 (progetto prot. 74573/10 - Nuovi Tipi prot. 52440/11) e D.I.A in alternativa al Permesso di Costruire QI/2012/55473, oltre che oggetto di SCIAG - Segnalazione Certificata di AGibilità prot. QI/2018/187114 al fine dell'ottenimento della agibilità. L'APPARTAMENTO, confinante con chiostrina comune, corpo scala D (B.C.N.C.-fg.130/part.809/sub.746), appartamento int. 3/scala D (fg.130/part.809/sub.834), appartamento int. 1/scala D (fg.130/part.809/sub.832), salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 130, part. 809, sub. 833, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani 5,5, rendita € 1.050,99, si articola in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e corte esterna pertinenziale (parzialmente lastricata e giardinata) dotata di un piccolo vano tecnico, conformemente allo stato dei luoghi se non per la mancanza di una protuberanza nel soggiorno in prossimità della porta di ingresso, il riempimento della risega nel bagno secondario, diverso dimensionamento del vano tecnico esterno, necessitando di una riduzione in pristino/regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, che salvo l'ottenimento di pareri/autorizzazioni rilasciati dai preposti uffici sovraordinati, teoricamente dovrebbe presentare presso la P.A. una idonea pratica edilizia, sebbene si segnala che la quota degli ambienti a piano di calpestio finito risulta pari a 2,68 ml in lieve contrasto con le altezze minime stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma che all'art. 40 fissa l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione almeno pari a 2,70 ml, circostanza che impedirebbe tutte quelle trasformazioni che imporrebbero una preventiva conformità alle norme di legge e/o una legittimazione di quanto realizzato in contrasto con esse. Per tale motivo è stata apportata, oltre che per lo stato del bene, una detrazione dal valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 809, Sub. 833, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 296.240,00

Si rimanda al valore medio di mercato pari a €/mq 3.650,00, come individuato per il bene n° 1, ridotto in virtù della posizione del bene e posto al piano terra di una percentuale del 2%, oltre che per le altezze in contrato con il R.E. di un percentuale del 10% giungendo alla cifra di circa €/mq 3.220,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Roma (RM) - via Flaminia civ. 964,	92,00 mq	3.220,00 €/mq	€ 296.240,00	100,00%	€ 296.240,00

edificio 2 - corpo D, scala D, interno 2, piano terra					
Valore di stima:					€ 296.240,00

Valore di stima: € 296.240,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c. e/o altro non a conoscenza di questo perito	10,00	%
Irregolarità/manutenzioni/opere di completamento e finitura	10,00	%

**Valore finale di stima: € 237.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI SEGNALA CHE:

- Gli appartamenti staggiti, sebbene parte dello stesso stabile, presentano complessivamente disomogenee altezze tra i piani di calpestio e gli intradossi dei diversi livelli sin dal momento dell'esecuzione dello stabile variabili da 2,68 ml a 2,70 ml. Problematica segnalata nei lotti di vendita, ove più evidente, sebbene complessivamente considerata nelle detrazioni apportate ai beni periziati della scala "D", evidenziando che i solai non risultano completati nelle pavimentazioni e pertanto la quota al finito è stata supposta e non rilevata. Il R.E. prevede una altezza minima di 2,70 ml ed ogni altezza inferiore è da ritenersi in contrasto con la normativa vigente.

- Al momento nulla è stato fornito a questo perito dalla amministrazione condominiale (condominio e supercondominio), riservandosi al riguardo, la scrivente, di relazionare quando in possesso dei dati richiesti ai rispettivi amministratori.

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

Roma, li 02/05/2023



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - 01. ATTO di COMPRAVENBDITA rep. 43218 del 25.11.2002
- ✓ Atto di provenienza - 02. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 81321 del 2002 - COMPRAVENDITA rep. 43218 del 25.11.2002
- ✓ Atto di provenienza - 03. ATTO COMPRAVENDITA rep. 43290 del 11.12.2002
- ✓ Atto di provenienza - 04. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 87418 del 2002 - COMPRAVENDITA rep. 43290 del 11.12.2002
- ✓ Atto di provenienza - 05. ATTO DI FUSIONE rep. 45666 del 15.07.2004
- ✓ Atto di provenienza - 06. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 50135 del 2004 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE rep. 45666 del 15.07.2004
- ✓ Atto di provenienza - 07. ATTO DI RETTIFICA rep 46770 del 04.01.2005
- ✓ Atto di provenienza - 08. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 2930 del 2005 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE rep. 46770 del 04.01.2005
- ✓ Atto di provenienza - 09. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 60049 del 2004 - ATTO OBBLIGO EDILIZIO rep. 45939 del 03.08.2004 - ALBERGO CONGRESSUALE
- ✓ Altri allegati - 10. ATTO DI OBBLIGO rep. 45939 del 03.08.2004
- ✓ Altri allegati - 11. CONVENZIONE URBANISTICA rep. 50112 del 25.10.2007
- ✓ Atto di provenienza - 12. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 50145 del 06.11.2007
- ✓ Atto di provenienza - 13. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 50697 del 13.03.2008
- ✓ Atto di provenienza - 14. MODIFICA PATTI SOCIALI rep 53240 del 12.05.2010
- ✓ Atto di provenienza - 15. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 35866 del 2010 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE rep. 53240 del 12.05.2010
- ✓ Atto di provenienza - 16. ATTO DI RETTIFICA rep. 6460 del 30.05.2016
- ✓ Concessione edilizia - 17. PERMESSO DI COSTRUIRE 1200-C-99
- ✓ Concessione edilizia - 18. PERMESSO DI COSTRUIRE 1036-03
- ✓ Altri allegati - 19. DELIBERA DIRIGENZIALE 818-05
- ✓ Altri allegati - 20. DELIBERA DIRIGENZIALE 713-06
- ✓ Concessione edilizia - 21. PERMESSO DI COSTRUIRE 445-05
- ✓ Concessione edilizia - 22. PERMESSO DI COSTRUIRE 462-08 + inizio lavori
- ✓ Tavola del progetto - 23. PROGETTO 35276-2010

- ✓ Concessione edilizia - 24. PERMESSO DI COSTRUIRE 568-10
- ✓ Tavola del progetto - 25. PROGETTO 35267-2010
- ✓ Concessione edilizia - 26. PERMESSO DI COSTRUIRE 569-10
- ✓ Concessione edilizia - 27. PERMESSO DI COSTRUIRE 494-11 + fine lavori + inizio lavori
- ✓ Tavola del progetto - 28. PROGETTO 74571\_2010 - NUOVI TIPI 52439\_2011
- ✓ Concessione edilizia - 29. PERMESSO DI COSTRUIRE 495-11
- ✓ Tavola del progetto - 30. PROGETTO 74573\_2010 - NUOVI TIPI 52440\_2011
- ✓ Altri allegati - 31. DIA 55473 del 9.7.12 in Variante al PdC n. 495 Corpo D
- ✓ Altri allegati - 32. DOMANDA AGIBILITA' QI-2012-16221 - ED.2\_CORPO C
- ✓ Altri allegati - 33. SCIA Agibilità prot.187114\_15.11.2018 Ed.2 v.Flaminia
- ✓ Altri allegati - 34. Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 9277 del 2010
- ✓ Altri allegati - 35. Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 15104 del 2008
- ✓ Altri allegati - 36. Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 3390 del 2016
- ✓ Altri allegati - 37. Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 25794 del 2019
- ✓ Altri allegati - 38. Elenco delle formalità e comunicazioni telematiche alla ISCRIZIONE 14746 del 2018
- ✓ Estratti di mappa - 39. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 40. ELABORATO PLANIMETRICO corpo C
- ✓ Visure e schede catastali - 41. ELENCO SUALTERNI corpo C
- ✓ Visure e schede catastali - 42. ELABORATO PLANIMETRICO corpo D
- ✓ Visure e schede catastali - 43. ELENCO SUALTERNI corpo D
- ✓ Planimetrie catastali - 44. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 470
- ✓ Planimetrie catastali - 45. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 490
- ✓ Planimetrie catastali - 46. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 506
- ✓ Planimetrie catastali - 47. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 515
- ✓ Planimetrie catastali - 48. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 534
- ✓ Planimetrie catastali - 49. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 539
- ✓ Planimetrie catastali - 50. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 551
- ✓ Planimetrie catastali - 51. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 587
- ✓ Planimetrie catastali - 52. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 588
- ✓ Planimetrie catastali - 53. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 761

- ✓ Planimetrie catastali - 54. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 781
- ✓ Planimetrie catastali - 55. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 785
- ✓ Planimetrie catastali - 56. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 786
- ✓ Planimetrie catastali - 57. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 791
- ✓ Planimetrie catastali - 58. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 793
- ✓ Planimetrie catastali - 59. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 794
- ✓ Planimetrie catastali - 60. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 801
- ✓ Planimetrie catastali - 61. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 802
- ✓ Planimetrie catastali - 62. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 809
- ✓ Planimetrie catastali - 63. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 823
- ✓ Planimetrie catastali - 64. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 832
- ✓ Planimetrie catastali - 65. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 833
- ✓ Planimetrie catastali - 66. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 835
- ✓ Planimetrie catastali - 67. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 836
- ✓ Planimetrie catastali - 68. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 837
- ✓ Planimetrie catastali - 69. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 838
- ✓ Planimetrie catastali - 70. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 839
- ✓ Planimetrie catastali - 71. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 840
- ✓ Planimetrie catastali - 72. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 842
- ✓ Planimetrie catastali - 73. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 844
- ✓ Planimetrie catastali - 74. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 845
- ✓ Planimetrie catastali - 75. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 846
- ✓ Planimetrie catastali - 76. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 847
- ✓ Planimetrie catastali - 77. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 848
- ✓ Planimetrie catastali - 78. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 849
- ✓ Planimetrie catastali - 79. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 851
- ✓ Planimetrie catastali - 80. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 852
- ✓ Planimetrie catastali - 81. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 853
- ✓ Planimetrie catastali - 82. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 854
- ✓ Planimetrie catastali - 83. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 855

- ✓ Planimetrie catastali - 84. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 856
- ✓ Planimetrie catastali - 85. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 857
- ✓ Planimetrie catastali - 86. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 858
- ✓ Planimetrie catastali - 87. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 882
- ✓ Planimetrie catastali - 88. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 887
- ✓ Planimetrie catastali - 89. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 941
- ✓ Planimetrie catastali - 90. PLANIMETRIA CATASTALE fg 130 part 809 sub 957
- ✓ Visure e schede catastali - 91. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 92. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 470
- ✓ Visure e schede catastali - 93. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 490
- ✓ Visure e schede catastali - 94. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 506
- ✓ Visure e schede catastali - 95. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 515
- ✓ Visure e schede catastali - 96. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 534
- ✓ Visure e schede catastali - 97. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 539
- ✓ Visure e schede catastali - 98. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 551
- ✓ Visure e schede catastali - 99. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 587
- ✓ Visure e schede catastali - 100. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 588
- ✓ Visure e schede catastali - 101. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 761
- ✓ Visure e schede catastali - 102. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 781
- ✓ Visure e schede catastali - 103. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 785
- ✓ Visure e schede catastali - 104. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 786
- ✓ Visure e schede catastali - 105. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 791
- ✓ Visure e schede catastali - 106. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 793
- ✓ Visure e schede catastali - 107. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 794
- ✓ Visure e schede catastali - 108. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 801
- ✓ Visure e schede catastali - 109. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 802
- ✓ Visure e schede catastali - 110. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 809
- ✓ Visure e schede catastali - 111. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 823
- ✓ Visure e schede catastali - 112. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 832
- ✓ Visure e schede catastali - 113. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 833

- ✓ Visure e schede catastali - 114. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 835
- ✓ Visure e schede catastali - 115. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 836
- ✓ Visure e schede catastali - 116. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 837
- ✓ Visure e schede catastali - 117. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 838
- ✓ Visure e schede catastali - 118. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 839
- ✓ Visure e schede catastali - 119. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 840
- ✓ Visure e schede catastali - 120. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 842
- ✓ Visure e schede catastali - 121. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 844
- ✓ Visure e schede catastali - 122. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 845
- ✓ Visure e schede catastali - 123. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 846
- ✓ Visure e schede catastali - 124. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 847
- ✓ Visure e schede catastali - 125. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 848
- ✓ Visure e schede catastali - 126. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 849
- ✓ Visure e schede catastali - 127. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 851
- ✓ Visure e schede catastali - 128. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 852
- ✓ Visure e schede catastali - 129. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 853
- ✓ Visure e schede catastali - 130. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 854
- ✓ Visure e schede catastali - 131. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 855
- ✓ Visure e schede catastali - 132. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 856
- ✓ Visure e schede catastali - 133. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 857
- ✓ Visure e schede catastali - 134. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 858
- ✓ Visure e schede catastali - 135. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 882
- ✓ Visure e schede catastali - 136. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 887
- ✓ Visure e schede catastali - 137. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 941
- ✓ Visure e schede catastali - 138. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 130 part 809 sub 957
- ✓ Foto - 139. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 835-sc D-p1-Int.4
- ✓ Foto - 140. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 839-sc D-p2-Int.8
- ✓ Foto - 141. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 847-sc D-p4-Int.16
- ✓ Foto - 142. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 851-sc D-p5-Int.20
- ✓ Foto - 143. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 855-sc D-p6-Int.24

- ✓ Foto - 144. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 836-sc D-p1-Int.5
- ✓ Foto - 145. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 840-sc D-p2-Int.9
- ✓ Foto - 146. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 844-sc D-p3-Int.13
- ✓ Foto - 147. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 848-sc D-p.4-Int.17
- ✓ Foto - 148. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 852-sc D-p5-Int.21
- ✓ Foto - 149. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 856-sc D-p6-Int.25
- ✓ Foto - 150. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 837-sc D-p1-Int.6
- ✓ Foto - 151. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 845-sc D-p3-Int.14
- ✓ Foto - 152. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 849-sc D-p4-Int.18
- ✓ Foto - 153. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 853-sc D-p5-Int.22
- ✓ Foto - 154. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 857-sc D-p6-Int.26
- ✓ Foto - 155. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 838-sc D-p1-Int.7
- ✓ Foto - 156. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 842-sc D-p2-Int.11
- ✓ Foto - 157. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 846-sc D-p3-Int.15
- ✓ Foto - 158. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 854-sc D-p5-Int.23
- ✓ Foto - 159. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 858-sc D-p6-Int.27
- ✓ Foto - 160. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 832-sc D-pt-Int. 1
- ✓ Foto - 161. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.130 part. 809 sub. 833-sc D-pt-Int.2
- ✓ Altri allegati - 162. PERIZIA VERSIONE PRIVACY