



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g.e.1181 /2021 ;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al valore d'asta di euro:

**lotto 1 € 2.124.000,00;**

**lotto 2 € 2.162.000,00;**

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L., che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto “deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015”;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista DOTT. FABRIZIO RICCIARDI che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

NOMINA

Custode in sostituzione del precedente l'I.V.G. di Roma





ASSEGNA



al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;

ORDINA

**al custode** di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

**al delegato** di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto<sup>1</sup>;



DETERMINA



in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 2.500,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche



DISPONE



che i creditori versino:

- entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a) a pena di improcedibilità;
- la somma liquidata al punto b) in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati al successivo punto 3) a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 55 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.

**CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DISPONE



che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché

<sup>1</sup> Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE....., numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.



delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;

6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);

7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;

8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti compararsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto

dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.. ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza<sup>2</sup>, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

<sup>2</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD - entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche

nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapacienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Roma e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

ASTE GIUDIZIARIE® [A]

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

\*\*\*\*\*

#### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>3</sup>

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di

documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica ayanza dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>4</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it). **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).** A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>5</sup>.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia; In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

### **1. CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>6</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica

---

parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>4</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>5</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

<sup>6</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>7</sup>;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

### **3 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>8</sup>

### **1. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

\*\*\*\*\*

**4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la

<sup>7</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

<sup>8</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

vendita;

**5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste – telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale – delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d’asta stabilito nell’avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all’art. 572, 3° c.p.c.; all’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

**6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario. Nell’ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

**7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, , rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

**8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO  
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche



dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega:

- b. dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato<sup>9</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c. dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d. dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet - e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

#### AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b e c alla società nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

#### DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>10</sup>;
- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- b. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- c. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art.

<sup>9</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono : [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

<sup>10</sup> Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicomsrl.it](mailto:info.roma@edicomsrl.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it))

498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;

d. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato ( senza costi aggiuntivi ), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;

h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

#### P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

#### AUTORIZZA

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati.

#### R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o

PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

#### A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

**Caratteristiche generali comuni ai lotti in vendita.**

Il compendio oggetto di vendita è stato edificato in virtù dei seguenti atti:

- Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 01/12/1987, esecutiva in data 13/01/1988, con la quale è stato approvato il secondo Piano per Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge n. 167 del 18/04/1962;
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 1451 del 17/07/2003 con la quale è stata adottata la 22° variante integrativa/sostitutiva al secondo Piano per Edilizia Economica e Popolare, portante la localizzazione del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara" effettuata ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971;
- Acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma delle aree edificabili comprese nel Piano di zona B50 "Monte Stallonara" in attuazione del T.U. degli Espropri e di cui al D.P.R. del 08/06/2001 n. 327;
- Istanza presentata dalla società esecutata unitamente alle altre due cooperative, "XXXXXXXXXX" ed "XXXXXXXXXX" in data 05/12/2005 prot. n. 81881, per la concessione del diritto di superficie sulle aree ricadenti nel Piano di Zona, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi al finanziamento ai sensi della Legge n. 21 del 08/02/2001 disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 1012 del 29/10/2004 concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000" abitazioni in affitto" e in particolare per la costruzione di alloggi in locazione.
- Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 1012 del 29/10/2004 con la quale, la società esecutata, (unitamente alle altre due), veniva ammessa al finanziamento pubblico.
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 19/01/2006, esecutiva ai sensi di legge, individuava la società esecutata, (unitamente alle altre due) quale soggetto idoneo all'assegnazione in diritto di superficie su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara" comparto "G/p" per la realizzazione di 9.029 metri cubi virtuali.
- Convenzione a rogito notaio Antonio Manzi del 05/12/2007 rep. 81538 racc. 34016, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 18/12/2007 n. 45437 serie 1T e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19/12/2007 R.G. 221451 R.P. 101442.

A seguito della revoca del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 109 del 17/03/2020 e successiva approvazione dell'Assemblea Capitolina n. 27 del 08/04/2021, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28/02/2002 alla formalità n. 16341 è stato dichiarato l'annullamento dell'assegnazione disposta con Delibera di Consiglio Comunale n. 11/2006 in favore della società esecutata (unitamente alle altre due società "XXXXXXXXXX" ed "XXXXXXXXXX") per la realizzazione di cubature residenziali sul Comparto "G/p" del P.d.Z. B50 "Monte Stallonara", con conseguente annullamento, con effetto "ex tunc" della Convenzione stipulata; nonché l'acquisizione al patrimonio capitolino delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare pignorato, realizzato dalla società esecutata e dalle altre due società sopra indicate. Detta circostanza potrebbe comportare un rischio di evizione a carico dell'acquirente.

In merito alla Convenzione di cui sopra, stipulata tra il Comune di Roma e le cooperative XXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si evidenzia che il diritto di superficie ha una durata di anni 99 – decorrente dal 05.12.2007 - e potrà essere rinnovata su istanza del concessionario o suoi aventi causa, presentata almeno un anno prima della scadenza.

Inoltre, i benefici contributivi in forza della Deliberazione G.R.L. n. 1012/2004, di cui al D.M. 2523 del 27/12/2001 sono stati concessi alla Cooperativa esecutata per la realizzazione n. 30 alloggi, 30



cantine e 30 posti auto in “Locazione Permanente” così come meglio riportato nell’atto d’obbligo a rogito notaio Antonio Manzi del 05/12/2007 rep. 81536 racc. 34014.

**Il vincolo della “Locazione Permanente” è stato successivamente modificato in “Locazione non inferiore ad anni 25” con Determinazione Regione Lazio del 27/10/2014 n. G15079.**

In merito alla locazione degli alloggi, come meglio specificatamente riportato nell’atto d’obbligo a rogito notaio Antonio Manzi del 05/12/2007 rep. 81536 racc. 34014 successivamente modificato solamente per quanto concerne la durata della locazione da “perenne” in “locazione temporanea non inferiore ad anni 25” con atto d’obbligo a rogito notaio Bompadre Stefano del 28/11/2014, rep. 16989, racc. 11395 trascritto a Roma 1 in data 01/12/2014 alla formalità 91092, si evidenziano alcuni dei vincoli riportati, quali:

- A) gli alloggi potranno essere concessi in locazione a soggetti che abbiano i seguenti requisiti soggettivi:
- abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l’edilizia agevolata;
  - non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o da Ente Pubblico.
- B) le abitazioni saranno concesse in locazione prioritaria a:
- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell’alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
  - nuclei famigliari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
  - famiglie di nuova formazione;
  - studenti universitari fuori sede;
  - altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
- C) Il contratto di locazione non può avere una durata inferiore a quanto previsto dall’art. 2 della legge 431/1998.
- Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione nel rispetto della legislazione vigente.
- D) Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello a quello “concertato” di cui all’art. 2, comma 3 della legge del 9 dicembre 1998 n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi della legge stessa n. 431/1998, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall’art. 5, comma 1, punto 3 del Decreto Ministeriale.

**Ai sensi dell’art. 2 co 4 DM. 2523/2001, richiamato dall’atto d’obbligo trascritto in data 17.12.2007 formalità n. 100432), “la cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente decreto, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione (25 anni). In questo caso il vincolo viene assunto dall’acquirente e riportato nell’atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto”.**

In ultimo si precisa che, trattandosi di proprietà superficaria ex art. 35 Legge n. 865 del 22/10/1971, le successive rivendite saranno soggette al prezzo di massima cessione, salva affrancazione.

Si segnala altresì che l’art. 3 della Convenzione così statuisce: “I concessionari prendano atto di espressamente accettano che, all’atto del provvedimento che determina un’indennità provvisoria di esproprio e anche qualora l’indennità medesima non venga accettata dalla totalità dei proprietari

delle aree, tutti i cessionari del piano di zona dovranno corrispondere pro quota, entro dieci giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a ciascuno assegnata, una somma provvisoria determinata sulla base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere ai proprietari accettanti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 35, 12° comma Legge n. 865 del 1971 (...).”, ed ancora: “Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati, anche eventualmente parzialmente, nell'esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del piano di zona, e in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi. Detta richiesta di conguaglio sarà rivolto originariamente verso il soggetto titolare - acquirente - assegnatario in caso di avvenuto trasferimento ovvero originario concessionario se la porzione immobiliare non è stata ancora trasferita - della porzione immobiliare realizzata in forza della convenzione ed in forza dell'avvenuta notificazione al Comune dei relativi atti con le modalità previste dall'art. 6 del disciplinare allegato alla presente convenzione”

**“Le obbligazioni di cui sopra, sono da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili di realizzati nell'esercizio del diritto di superficie.”**

**Regolarità Edilizia:** Sulla base della documentazione fornita dagli Uffici del IX Dipartimento del Comune di Roma e da quanto riportato in quella reperita, l'edificio di cui sono parte gli immobili è stato così edificato:

Permesso di costruire n. 416 rilasciato il 11/04/2006 progetto prot. n. 17732 del 09/03/2006;  
Denuncia di Inizio Attività depositata presso il IX Dipartimento prot. n. 45227 del 07/07/2008 e successivi Nuovi Tipi prot. 21602 del 01/04/2010.

Al momento non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Per quanto concerne le parti comuni, si è constatato che i percorsi coperti che portano agli accessi delle scale “A” e “B” sono stati modificati trasformando parte delle aree libere, in due locali tecnici condominiali.

Nella ricostruzione degli eventi urbanistico/edilizi che hanno portato all'edificazione del fabbricato si riportano i passaggi più significativi.

- Con Deliberazione n. 527 del 20/06/2003 la Regione Lazio, emette il bando di concorso per il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto”, attuato al fine di incrementare l'offerta abitativa da concedere in locazione a canone convenzionato. Il programma di Edilizia Residenziale Pubblica, promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, viene finanziato con contributi Ministeriali e integrato con fondi regionali (D.G.R.L. n. 136 del 14/02/2005 per la “costruzione, acquisto e/o recupero di alloggi da concedere in locazione a canone concertato” derivante dall'Accordo Territoriale per il Comune di Roma stipulato il 28/01/2004 in attuazione all'art. 2 comma 3 della legge n. 431 del 09/12/1988.

- Con Deliberazione n. 141 del 17/07/2003 il Consiglio Comunale di Roma adotta il piano di Edilizia Economica e Popolare, Variante integrativa, B50 Monte Stallonara.

- In data 28/07/2003 la XXXXXXXXXXXXXXXX deposita presso la Regione Lazio la domanda relativa al bando di concorso, per la realizzazione di n. 40 unità abitative di nuova costruzione da concedere in locazione permanente, richiedendo un contributo regionale di €. 3.174.710,00.

- In data 25/02/2005 veniva comunicato alla cooperativa l'ammissione al finanziamento “per un contributo di €. 1.509.875,65, superficie complessiva di mq. 2.783,18 e n. 30 alloggi in locazione permanente”.

- Con Deliberazione n. 291 del 14/11/2005 il Consiglio Comunale adotta la modifica al Piano di Zona per la presenza in sito di una antica discarica di rifiuti solidi urbani, in merito ai quali è necessario operare una messa in sicurezza o una bonifica preventiva.

- In data 11/04/2006 con prot. n. 28182 su istanza n. 17732 (prot. progetto) viene rilasciato dal IX Dipartimento il permesso di costruire n. 416.

- In data 28/04/2006 vengono iniziati i lavori con l'avvio degli accertamenti geognostici sulla natura dei terreni e con le analisi degli scavi.

- In data 16/05/2006 viene redatto l'atto d'obbligo a rogito notaio Antonio Manzi rep. 77141 racc.

31169 inerente al parcheggio, le alberature ed il piano pilotis.

- Con Deliberazione n. 890 del 16/11/2007 la Giunta Regione Lazio approvava Variante integrativa/sostitutiva del Piano di Zona approvata con Deliberazione n. 291/2005 dal Consiglio Comunale.

- In data 05/12/2007 a rogito notaio Antonio Manzi rep. 81538 racc. 34016, viene stipulata la Convenzione urbanistico edilizia con le cooperative XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX.

- In data 07/07/2008 prot. 45227 viene depositato presso il IX Dipartimento, D.I.A. in variante al permesso di costruire n. 416/2006 per l'eliminazione del piano interrato, spostamento delle cantine al piano terra e individuazione parcheggi.

- Con D.D. n. 602 del 15/05/2009 prot. 32488 emessa dal IX Dipartimento viene prorogato sino alla data 30/04/2011 il Permesso di Costruire n. 416/2006.

- In data 01/04/2010 prot. 21601 vengono presentati presso il IX Dipartimento dei Nuovi Tipi alla D.I.A. prot. 45227 del 07/08/2008.

- In data 14/04/2010 viene emesso l'attestato di fine lavori del Permesso di Costruire 416/2006, terminati in data 14/04/2010.

Formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate con decreto di trasferimento:

- Verbale di pignoramento trascritto a Roma 1 il 01 marzo 2021 Reg. gen. 24764 - Reg. part. 17062;
- Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune trascritto a Roma 1 il 28 febbraio 2022 Reg. gen. 23360 - Reg. part. 16341;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 17 maggio 2006 Reg. gen. 63496 - Reg. part. 36706;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 17 maggio 2006 Reg. gen. 63498 - Reg. part. 36708;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 17 maggio 2006 Reg. gen. 63499 - Reg. part. 36709;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 17 dicembre 2007 Reg. gen. 219682 - Reg. part. 100432;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 04 marzo 2010 Reg. gen. 23980 - Reg. part. 12722;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 01 dicembre 2014 Reg. gen. 128013 - Reg. part. 91092.

### Lotto 1

(in perizia Lotti da 1 a 15)

Lotto 1 in perizia:

**Bene 1:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 1**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 76 graffato sub 54, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 3, distacco altra proprietà, via Decimomannu, appartamento scala A int. 2, salvo altri.

**Bene 2:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 1**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, priva di finestratura.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 61, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: corridoio cantine per due, androne condominiale, cantina A int. 2, salvo altri.

**Bene 3:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.29**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 32, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 28, area condominiale, posto auto n. 30, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi"*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 141.174,14
- Finanziamento Regione Lazio €. 43.384,18
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 97.789,96

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 2 in perizia:

**Bene 4:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 2**, di vani catastali 5,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, due camere doppie, due bagni uno con vasca e l'altro con doccia e giardino frontistante.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 77 graffato sub. 55, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, r.c. € 894,76.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 1, via Decimomannu, appartamento scala B int. 2, cantine nn. 10 e 11, corridoio cantine, salvo altri.

**Bene 5:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 11**, cons. mq. 5,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, priva di finestratura.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 71, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 5,00 mq., r.c. € 23,50.**

Il tutto a confine: corridoio cantine, cantina A int. 12, chiostrina interna, cantina A int. 2, salvo altri.

**Bene 6:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.20**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 23, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 19, area condominiale, posto auto n. 21, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di un pilastro riportato nella pianta sul balcone, ma allo stato non presente"*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 166.583,31
- Finanziamento Regione Lazio €. 51.701,12

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 114.882,19  
Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 3 in perizia:

**Bene 7:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 3**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 78 graffato sub. 56, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, androne condominiale, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 1, salvo altri.

**Bene 8:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 3**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, provvista di due finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 63, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: corridoio cantine, cantina A int. 4, area condominiale, locale tecnico, salvo altri.

Per i due beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, salvo la diversa posizione sulla parete della porta d'ingresso relativamente alla cantina"*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 141.174,14

- Finanziamento Regione Lazio €. 43.384,18

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 97.789,96

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 4 in perizia:

**Bene 9:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano primo int. 4**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e balcone ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 79, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 7, distacco altra proprietà, distacco via Decimomannu, appartamento scala A int. 5, salvo altri.

**Bene 10:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 13**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare, priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 73, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: corridoio cantine, cantina A int. 14, chiostrina interna, cantina A int. 12, salvo altri.

**Bene 11:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località

Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.10**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 13, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 11, area condominiale, distacco via Decimomannu, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi"*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.324,56

- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.498,47

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 5 in perizia:

**Bene 12:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano primo int. 5**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 80, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 4, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 5, chiostrine interne, appartamento scala A int. 6, salvo altri.

**Bene 13:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 12**, cons. mq. 5,00.

La cantina ha forma rettangolare, priva di finestratura.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 72, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 5,00 mq., r.c. € 23,20.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine per due lati, cantina A int. 13, chiostrina interna, cantina A int. 11, salvo altri.

**Bene 14:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.21**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 24, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 20, area condominiale, posto auto n. 22, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, salvo la mancata traslazione del tramezzo di separazione tra le due camere attigue"*

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria il cui costo, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 196.186,21

- Finanziamento Regione Lazio €. 61.390,75

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.795,46

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 6 in perizia:

**Bene 15:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano primo int. 6**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 81, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 5, chiostrina interna, appartamento scala B int. 6, area condominiale, appartamento scala A int. 7, salvo altri.

**Bene 16:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 2**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare, priva di finestratura.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 62, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, locale tecnico, androne condominiale, cantina A int. 1, salvo altri.

**Bene 17:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.14**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 17, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 15, area condominiale, posto auto n. 13, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento è stato traslato il tramezzo di separazione tra due camere da letto con modifica delle rispettive superfici, ed è stato ridotto il corridoio con lo spostamento del vano porta di accesso alla camera padronale includendo così nella stanza uno dei due bagni. La cantina è conforme."*

*"La cantina è conforme."*

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria il cui costo, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 195.931,43

- Finanziamento Regione Lazio €. 61.390,75

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.540,68

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 7 in perizia:

**Bene 18:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano primo int. 7**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 82, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 6, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 4, salvo altri.

**Bene 19:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 5**, cons. mq. 5,00.

La cantina ha forma rettangolare con la presenza di tre finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 65, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 5,00 mq., r.c. € 23,50.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina A int. 6, area condominiale, cantina A int. 4, salvo altri.

**Bene 20:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.22**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 25, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 21, area condominiale, posto auto n. 23, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.579,34

- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.753,25

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 8 in perizia:

**Bene 21:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano secondo int. 8**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 83, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 11, distacco altra proprietà, distacco via Decimomannu, appartamento scala A int. 9, salvo altri.

**Bene 22:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 7**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestratura.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 67, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina A int. 8, cantina B int. 7, area condominiale, salvo altri.

**Bene 23:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.24**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 27, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 23, area condominiale, posto auto n. 25, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*



Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.579,34
  - Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09
  - Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.753,25
- Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 9 in perizia:

**Bene 24:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano secondo int. 9**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, due camere doppie, camera singola, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 84, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 8, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 9, chiostrina interna, appartamento scala A int. 10, salvo altri.

**Bene 25:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 10**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestratura.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 70, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, appartamento scala A int. 2, cantina B int. 9, cantina scala A int.9, salvo altri.

**Bene 26:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.27**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 30, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 26, area condominiale, posto auto n. 28, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 196.186,21
  - Finanziamento Regione Lazio €. 61.390,75
  - Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.795,46
- Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 10 in perizia:

**Bene 27:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano secondo int. 10**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 85, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 9, chiostrina interna, appartamento scala B int. 10, area condominiale, appartamento scala A int. 11, salvo altri.

**Bene 28:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 6**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata con la presenza di due finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 66, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, area condominiale per due lati, cantina A int. 5, salvo altri.

**Bene 29:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.30**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 33, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra altro condominio, posto auto n. 29, area condominiale, proprietà altro condominio, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento, è stato traslato il tramezzo di separazione tra le due camere da letto attigue modificando le rispettive superfici delle stanze, così come quello di separazione tra la cucina ed il soggiorno aumentando la superficie della prima a discapito del secondo.*

*Detta difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo delle spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dalla valutazione finale.*

*La cantina è conforme."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 196.186,21

- Finanziamento Regione Lazio €. 61.390,75

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.795,46

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 11 in perizia:

**Bene 30:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano secondo int. 11**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 86, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 10, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 8, salvo altri.

**Bene 31:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 15**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 75, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine per tre lati, cantina A int. 14, salvo altri.

**Bene 32:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località

Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.12**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 15, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: spazio di manovra posto auto n. 13, area condominiale, posto auto n. 11, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento, è stato eliminato il vano porta con le spallette laterali che separavano il soggiorno dal disimpegno.*

*La cantina è conforme.*

*La modifica riscontrata è regolarizzabile mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa.*

*Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.765,08

- Finanziamento Regione Lazio €. 44.970,28

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.794,80

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 12 in perizia:

**Bene 33:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terzo int. 12**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 87, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 15, distacco altra proprietà, distacco via Decimomannu, appartamento scala A int. 13, salvo altri.

**Bene 34:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 4**, cons. mq. 3,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, provvista di due finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 64, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 3,00 mq., r.c. € 14,10.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina A int. 5, area condominiale, cantina A int. 3, salvo altri.

**Bene 35:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in via **Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.26**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 29, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: Area di manovra posto auto n. 25, area condominiale, posto auto n. 27, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.579,34

- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.753,25

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 13 in perizia:

**Bene 36:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terzo int. 13**, di vani catastali 5,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, camera singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi di cui uno trasformato in cucina/tinello, mediante la chiusura dei lati aperti con struttura motorizzata in alluminio e p.v.c. trasparente, con la presenza di un lavello e dell'impianto elettrico e t.v.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 88, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, r.c. € 894,76.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 12, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 13, chiostrina interna, appartamento scala A int. 14, salvo altri.

**Bene 37:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 14**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma irregolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 74, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina A int. 15, chiostrina interna, cantina A int. 13, salvo altri.

**Bene 38:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.6**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 9, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: Area di manovra posto auto n. 5, area condominiale, posto auto n. 7, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento, nella camera da letto padronale è stata creata in muratura una cabina armadio/ripostiglio mentre il balcone in fondo al corridoio è stato trasformato in tinello mediante la chiusura dei lati aperti con una struttura in alluminio e p.v.c. motorizzata, trasparente, con la presenza di un lavello e dell'impianto elettrico e t.v.*

*Non essendo dette difformità regolarizzabili, è necessario provvedere al ripristino dello stato approvato, mediante la demolizione/rimozione delle irregolarità riscontrate. Il costo complessivo, comprensivo delle spese tecniche, amministrative e murarie, può essere quantificato in €. 4.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.*

*La cantina è conforme."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 163.544,44
- Finanziamento Regione Lazio €. 50.789,83
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 112.754,61

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 14 in perizia:

**Bene 39:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terzo int. 14**, di vani catastali 5,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, camera

singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 89, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, r.c. € 894,76.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala A int. 13, chiostrine interne, appartamento scala B int. 14, area condominiale, salvo altri.

**Bene 40:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sita in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 8**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma irregolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 68, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina A int. 9, cantina B int. 8, cantina A int. 7, salvo altri.

**Bene 41:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.28**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 31, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: Area di manovra, posto auto n.29, area condominiale proprietà altro condominio, posto auto n. 27, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 163.799,22

- Finanziamento Regione Lazio €. 50.789,83

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 113.009,39

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 15 in perizia:

**Bene 42:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terzo int. 15**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, un bagno con vasca ed un balcone ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 90, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 12, appartamento scala A int. 14, salvo altri.

**Bene 43:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra int. 9**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 69, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina A int. 10, cantina B int. 9, cantina A int. 8, salvo altri.

**Bene 44:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "A" piano terra n.25**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 28,**

**Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: Area di manovra, posto auto n.24, area condominiale, posto auto n. 26, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.579,34
- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.753,25

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

### **Lotto 2**

(in perizia Lotti da 16 a 30)

Lotto 16 in perizia:

**Bene 45:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 1**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, un bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 107 graffato sub. 57, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 2, distacco via Decimomannu, area condominiale, appartamento scala B int. 3, salvo altri.

**Bene 46:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 6**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, con la presenza di finestratura.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 97, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: corridoio cantine antina B int. 5, area condominiale per due lati, salvo altri.

**Bene 47:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.7**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 10, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 6, area condominiale, posto auto n. 8, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi"*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 140.919,36
- Finanziamento Regione Lazio €. 43.384,18
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 97.535,18

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 17 in perizia:

**Bene 48:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 2**, di vani catastali 5,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, angolo cottura, corridoio, due camere doppie, due bagni uno con vasca e l'altro con doccia e giardino frontistante.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 108 graffato sub.58, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, r.c. € 894,76.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, corridoio cantine, chiostrina interna, cantine B nn. 10 e 11, appartamento scala A int. 2, via Decimomannu, appartamento scala B int. 1, salvo altri.

**Bene 49:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 15**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, priva di finestratura.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 106, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: corridoio cantine per tre lati, cantina B int. 14, salvo altri.

**Bene 50:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.2**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 5, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 1, proprietà altro condominio, posto auto n. 3, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi"*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento € 166.328,53

- Finanziamento Regione Lazio € 51.701,12

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio € 114.627,41

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 18 in perizia:

**Bene 51:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 3**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola un bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 109 graffato sub.59, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 1, area condominiale per due lati, androne condominiale, salvo altri.

**Bene 52:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 4**, cons. mq. 3,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata, provvista di due finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 95, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 3,00 mq., r.c. € 14,10.**

Il tutto a confine: corridoio cantine, cantina B int. 3, area condominiale, cantina B int. 5, salvo altri.

**Bene 53:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.3**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 6, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 2, proprietà altro condominio, posto auto n. 4, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento, la porta della cucina è stata spostata dalla parete di fronte all'ingresso a quella frontistante il soggiorno.*

*La cantina è conforme.*

*La modifica riscontrata è regolarizzabile mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa.*

*Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 140.919,36
- Finanziamento Regione Lazio €. 43.384,18
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 97.535,18 Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 19 in perizia:

**Bene 54:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano primo int. 4**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola un bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 110, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 5, distacco via Decimomannu, distacco posti auto scoperti, appartamento scala B int. 7, salvo altri.

**Bene 55:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 3**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata provvista di due finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 94, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: corridoio cantine, locale tecnico, area condominiale, cantina B int. 4, salvo altri.

**Bene 56:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.16**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 19, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 17, area condominiale, posto auto n. 15, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento, la parete di separazione tra la cucina ed il soggiorno è stata traslata aumentando la superficie della cucina stessa.*

*La cantina non è conforme in quanto la porta di accesso si trova sull'altro lato della parete d'ingresso.*

*Le modifiche riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €.*



2.500,00 circa.

Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.”

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.324,56
- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.498,47

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 20 in perizia:

**Bene 57:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano primo int. 5**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: soggiorno, cucina, corridoio, due camere doppie, una camera singola due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 111, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 6, chiostrine interne, appartamento scala A int. 5, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 4, salvo altri.

**Bene 58:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 1**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 92, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine per due lati, androne condominiale, cantina B int. 2, salvo altri.

**Bene 59:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.1**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 4, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: Area di manovra, distacco via Decimomannu, proprietà altro condominio, posto auto n. 2, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *“La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi”*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 195.931,43
- Finanziamento Regione Lazio €. 61.390,75
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.540,68

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 21 in perizia:

**Bene 60:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano primo int. 6**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 112, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 7, area condominiale, appartamento scala A int. 6, chiostrine interne, appartamento scala B int. 5, salvo altri.

**Bene 61:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 8**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare, priva di finestratura.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 99, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, antina B int. 7, cantina A int. 8, cantina B int. 9, salvo altri.

**Bene 62:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.13**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 16, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 14, area condominiale, posto auto n. 12, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento è stato traslato il tramezzo di separazione tra due camere da letto con modifica delle rispettive superfici, ed è stato ridotto il corridoio con lo spostamento del vano porta di accesso alla camera padronale includendo così nella stanza uno dei due bagni.*

*La cantina è conforme.*

*Dette difformità possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria il cui costo, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 195.931,43
- Finanziamento Regione Lazio €. 61.390,75
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.540,68 Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 22 in perizia:

**Bene 63:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano primo int. 7**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, un bagno con vasca ed un balcone ad "L" su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 113, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 6, appartamento scala B int. 4, distacco posti auto scoperti, area condominiale, salvo altri.

**Bene 64:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 11**, cons. mq. 5,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 102, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 5,00 mq., r.c. € 23,50.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, appartamento scala B int. 2, chiostrina interna, cantina B int. 12, salvo altri.

**Bene 65:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.18**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 21, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, proprietà altro condominio, area condominiale, posto auto n. 17, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento € 145.324,56
- Finanziamento Regione Lazio € 44.826,09
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio € 100.498,47 Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 23 in perizia:

**Bene 66:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano secondo int. 8**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 114, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 9, distacco via Decimomannu, distacco posti auto scoperti, appartamento scala B int. 11, salvo altri.

**Bene 67:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 10**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestratura.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 101, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina B int. 9, cantina A int. 10, appartamento scala B int. 2, salvo altri.

**Bene 68:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.17**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 20, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 18, area condominiale, posto auto n. 16, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento, la porta della cucina è stata spostata dalla parete di fronte all'ingresso a quella frontistante il soggiorno.*

*La cantina è conforme.*

*La modifica riscontrata è regolarizzabile mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche ed amministrative può essere stimato in € 2.500,00 circa.*

*Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento € 145.324,56

- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09
  - Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.498,47
- Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 24 in perizia:

**Bene 69:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano secondo int. 9**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 115, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 10, chiostrine interne, appartamento scala A int. 9, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 8, salvo altri.

**Bene 70:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 13**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestratura.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 104, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina B int. 12, chiostrina interna, cantina B int. 14, salvo altri.

**Bene 71:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.15**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 18, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: area di manovra, posto auto n. 16, area condominiale, posto auto n. 14, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"l'appartamento è difforme allo stato dei luoghi per lo spostamento della porta di separazione tra il soggiorno ed il corridoio (zona notte) e per il prolungamento del tramezzo di separazione tra il soggiorno ed il bagno attiguo (quinta).*

*La cantina è conforme."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 196.178,13
- Finanziamento Regione Lazio €. 61.471,50
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 134.706,63

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 25 in perizia:

**Bene 72:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano secondo int. 10**, di vani catastali 6,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 116, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 6,5 vani, r.c. € 1.057,45.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 11, area condominiale, appartamento

scala A int. 10, chiostrine interne, appartamento scala B int. 9, salvo altri.

**Bene 73:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 5**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare provvista di tre finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 96, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, antina B int. 4, area condominiale, cantina B int. 6, salvo altri.

**Bene 74:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.19**, cons. mq. 14,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 22, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 14,00 mq., r.c. € 30,37.**

Il tutto a confine: area di manovra, area condominiale per due lati, posto auto n. 20, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"nell'appartamento è stato realizzato un tramezzo nel soggiorno, ricostituendo la terza camera da letto avente un nuovo accesso dal corridoio e ricreando il vano porta di separazione tra il corridoio ed il soggiorno stesso.*

*La cantina è conforme.*

*Dette difformità possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria il cui costo, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 197.129,65
- Finanziamento Regione Lazio €. 61.782,95
- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 135.346,70

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 26 in perizia:

**Bene 75:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano secondo int. 11**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 117, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 8, distacco posti auto scoperti, area condominiale, appartamento scala B int. 10, salvo altri.

**Bene 76:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 7**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 98, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, area condominiale, cantina A int. 7, cantina B int. 8, salvo altri.

**Bene 77:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.8**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 11,**

**Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: spazio di manovra posto auto n. 7, proprietà altro condominio, posto auto n. 9, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *“La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.”*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.209,30
  - Finanziamento Regione Lazio €. 44.704,97
  - Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.504,33
- Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 27 in perizia:

**Bene 78:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala “B” piano terzo int. 12**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e balcone ad “L” su due lati.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 118, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 13, distacco via Decimomannu, distacco posti auto scoperti, appartamento scala B int. 15, salvo altri.

**Bene 79:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala “B” piano terra int. 9**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 100, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina B int. 8, cantina A int. 9, cantina B int. 10, salvo altri.

**Bene 80:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala “B” piano terra n.5**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 8, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: Area di manovra posto auto n. 4, proprietà altro condominio, posto auto n. 6, salvo altri.

L'esperto dichiara: *“nell'appartamento, la porta della cucina è stata spostata dalla parete di fronte all'ingresso a quella frontistante il soggiorno.*

*La cantina è conforme.*

*La modifica riscontrata è regolarizzabile mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa.*

*Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.”*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.324,56
  - Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09
  - Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.498,47
- Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 28 in perizia:

**Bene 81:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terzo int. 13**, di vani catastali 5,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, camera singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 119, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, r.c. € 894,76.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 14, chiostrine interne, appartamento scala A int. 13, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 12, salvo altri.

**Bene 82:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 14**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma irregolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 105, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina B int. 13, chiostrina interna, cantina B int. 15, salvo altri.

**Bene 83:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.11**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 14, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: Area di manovra posto auto n. 12, area condominiale, posto auto n. 10, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento € 164.284,51

- Finanziamento Regione Lazio € 51.032,07

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio € 113.252,44

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 29 in perizia:

**Bene 84:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terzo int. 14**, di vani catastali 5,5.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, angolo cottura, corridoio, camera doppia, camera singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi.

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 120, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, r.c. € 894,76.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 15, area condominiale, appartamento scala A int. 14, chiostrine interne, appartamento scala B int. 13, salvo altri.

**Bene 85:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 2**, cons. mq. 4,00.

La cantina ha forma pressoché quadrata priva di finestrate.

La cantina è identificata al N.C.E.U. del comune di Roma al: **Foglio 752, p.lla 2881, sub. 93, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 4,00 mq., r.c. € 18,80.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine, cantina B int. 1, androne condominiale, locale tecnico, salvo

altri.

**Bene 86:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.4**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 7, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: Area di manovra, posto auto n.3, proprietà altro condominio, posto auto n. 5, salvo altri.

Per i tre beni l'esperto dichiara: *"La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi."*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

- Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 163.544,44

- Finanziamento Regione Lazio €. 50.789,83

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 112.754,61

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Lotto 30 in perizia:

**Bene 87:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su appartamento ad uso civile abitazione sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terzo int. 15**, di vani catastali 5,0.

L'immobile attualmente è così distribuito: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi.

L'appartamento è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 121, Z.C. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 5,0 vani, r.c. € 813,42.**

Il tutto a confine: pianerottolo scale, appartamento scala B int. 12, distacco posti auto scoperti, area condominiale, appartamento scala B int. 14, salvo altri.

**Bene 88:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su cantina sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra int. 12**, cons. mq. 5,00.

La cantina ha forma rettangolare priva di finestrate.

La cantina è identificata al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 103, Z.C. 6, cat. C/2, classe 10, cons. 5,00 mq., r.c. € 23,50.**

Il tutto a confine: Corridoio cantine per due lati, cantina B int. 11, chiostrina interna, cantina B int. 13, salvo altri.

**Bene 89:** Quota pari a 1/1 del diritto di superficie su posto auto scoperto sito in Roma, località Monte Stallonara, in **via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili), Scala "B" piano terra n.9**, cons. mq. 13,00.

Il posto auto ha forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit.

Il posto auto è identificato al **N.C.E.U. del comune di Roma al: Foglio 752, p.lla 2881, sub. 12, Z.C. 6, cat. C/6, classe 8, cons. 13,00 mq., r.c. € 28,20.**

Il tutto a confine: Area di manovra, posto auto n.8, proprietà altro condominio per due lati, salvo altri.

L'esperto dichiara: *"Rispetto alla D.I.A. presentata, nell'appartamento, la parete di separazione tra il bagno ed il disimpegno è stata traslata andando ad aumentare la lunghezza e la superficie del bagno e riducendo quella del disimpegno.*

*La cantina è conforme.*

*La modifica riscontrata è regolarizzabile mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche ed amministrative può essere stimato in €. 2.500,00 circa.*

*Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale."*



*Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

Prezzo massimo di cessione:

Come riportato nella tabella i prezzi massimi di cessione attribuiti al seguente lotto sono:

Prezzo massimo di cessione escluso il 10% di migliorie apportate all'appartamento €. 145.324,56

- Finanziamento Regione Lazio €. 44.826,09

- Prezzo massimo di cessione detratto il Finanziamento Regione Lazio €. 100.498,47

Stato di occupazione: occupato senza titolo

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

30/10/2024

*Il Giudice dell'Esecuzione  
Miriam Iappelli*