

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1181/2021 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

contro:

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. ***** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2022 accettava l'incarico in via telematica.

PREMESSA

Oggetto di pignoramento è il diritto di superficie dei seguenti beni immobili siti a Roma in via Decimomannu ai civici 32 (pedonale) 16 e 34 (carrabili) distinti catastalmente al foglio 752, particella 2881, e più precisamente:

- **Bene n. 1** - Appartamento scala "A" piano terra int. 1 - sub 76 graffato sub 54
- **Bene n. 2** - Cantina scala "A" piano terra int. 1 - sub 61
- **Bene n. 3** - Posto auto scoperto n. 29 - sub 32
- **Bene n. 4** - Appartamento scala "A" piano terra int. 2 - sub 77 graffato sub 55
- **Bene n. 5** - Cantina scala "A" piano terra int. 11 - sub 71
- **Bene n. 6** - Posto auto scoperto n. 20 - sub 23
- **Bene n. 7** - Appartamento scala "A" piano terra int. 3 - sub 78 graffato sub 56
- **Bene n. 8** - Cantina scala "A" piano terra int. 3 - sub 63
- **Bene n. 9** - Appartamento scala "A" piano primo int. 4 - sub 79
- **Bene n. 10** - Cantina scala "A" piano terra int. 13 - sub 73
- **Bene n. 11** - Posto auto scoperto n. 10 - sub 13
- **Bene n. 12** - Appartamento scala "A" piano primo int. 5 - sub 80
- **Bene n. 13** - Cantina scala "A" piano terra int. 12 - sub 72
- **Bene n. 14** - Posto auto scoperto n. 21 - sub 24
- **Bene n. 15** - Appartamento scala "A" piano primo int. 6 - sub 81
- **Bene n. 16** - Cantina scala "A" piano terra int. 2 - sub 62
- **Bene n. 17** - Posto auto scoperto n. 14 - sub 17
- **Bene n. 18** - Appartamento scala "A" piano primo int. 7 - sub 82
- **Bene n. 19** - Cantina scala "A" piano terra int. 5 - sub 65
- **Bene n. 20** - Posto auto scoperto n. 22 - sub 25
- **Bene n. 21** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 8 - sub 83
- **Bene n. 22** - Cantina scala "A" piano terra int. 7 - sub 67
- **Bene n. 23** - Posto auto scoperto n. 24 - sub 27
- **Bene n. 24** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 9 - sub 84
- **Bene n. 25** - Cantina scala "A" piano terra int. 10 - sub 70
- **Bene n. 26** - Posto auto scoperto n. 27 - sub 30
- **Bene n. 27** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 10 - sub 85
- **Bene n. 28** - Cantina scala "A" piano terra int. 6 - sub 66
- **Bene n. 29** - Posto auto scoperto n. 30 - sub 33
- **Bene n. 30** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 11 - sub 86
- **Bene n. 31** - Cantina scala "A" piano terra int. 15 - sub 75
- **Bene n. 32** - Posto auto scoperto n. 12 - sub 15
- **Bene n. 33** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 12 - sub 87
- **Bene n. 34** - Cantina scala "A" piano terra int. 4 - sub 64
- **Bene n. 35** - Posto auto scoperto n. 26 - sub 29
- **Bene n. 36** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 13 - sub 88
- **Bene n. 37** - Cantina scala "A" piano terra int. 14 - sub 74
- **Bene n. 38** - Posto auto scoperto n. 6 - sub 9
- **Bene n. 39** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 14 - sub 89
- **Bene n. 40** - Cantina scala "A" piano terra int. 8 - sub 68
- **Bene n. 41** - Posto auto scoperto n. 28 - sub 31
- **Bene n. 42** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 15 - sub 90
- **Bene n. 43** - Cantina scala "A" piano terra int. 9 - sub 69
- **Bene n. 44** - Posto auto scoperto n. 25 - sub 28

- **Bene n. 45** - Appartamento scala "B" piano terra int. 1 - sub 107 graffato sub 57
- **Bene n. 46** - Cantina scala "B" piano terra int. 6 - sub 97
- **Bene n. 47** - Posto auto scoperto n. 7 - sub 10
- **Bene n. 48** - Appartamento scala "B" piano terra int. 2 - sub 108 graffato sub 58
- **Bene n. 49** - Cantina scala "B" piano terra int. 15 - sub 106
- **Bene n. 50** - Posto auto scoperto n. 2 - sub 5
- **Bene n. 51** - Appartamento scala "B" piano terra int. 3 - sub 109 graffato sub 59
- **Bene n. 52** - Cantina scala "B" piano terra int. 4 - sub 95
- **Bene n. 53** - Posto auto scoperto n. 3 - sub 6
- **Bene n. 54** - Appartamento scala "B" piano primo int. 4 - sub 110
- **Bene n. 55** - Cantina scala "B" piano terra int. 3 - sub 94
- **Bene n. 56** - Posto auto scoperto n. 16 - sub 19
- **Bene n. 57** - Appartamento scala "B" piano primo int. 5 - sub 111
- **Bene n. 58** - Cantina scala "B" piano terra int. 1 - sub 92
- **Bene n. 59** - Posto auto scoperto n. 1 - sub 4
- **Bene n. 60** - Appartamento scala "B" piano primo int. 6 - sub 112
- **Bene n. 61** - Cantina scala "B" piano terra int. 8 - sub 99
- **Bene n. 62** - Posto auto scoperto n. 13 - sub 16
- **Bene n. 63** - Appartamento scala "B" piano primo int. 7 - sub 113
- **Bene n. 64** - Cantina scala "B" piano terra int. 11 - sub 102
- **Bene n. 65** - Posto auto scoperto n. 18 - sub 21
- **Bene n. 66** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 8 - sub 114
- **Bene n. 67** - Cantina scala "B" piano terra int. 10 - sub 101
- **Bene n. 68** - Posto auto scoperto n. 17 - sub 20
- **Bene n. 69** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 9 - sub 115
- **Bene n. 70** - Cantina scala "B" piano terra int. 13 - sub 104
- **Bene n. 71** - Posto auto scoperto n. 15 - sub 18
- **Bene n. 72** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 10 - sub 116
- **Bene n. 73** - Cantina scala "B" piano terra int. 5 - sub 96
- **Bene n. 74** - Posto auto scoperto n. 19 - sub 22
- **Bene n. 75** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 11 - sub 117
- **Bene n. 76** - Cantina scala "B" piano terra int. 7 - sub 98
- **Bene n. 77** - Posto auto scoperto n. 8 - sub 11
- **Bene n. 78** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 12 - sub 118
- **Bene n. 79** - Cantina scala "B" piano terra int. 9 - sub 100
- **Bene n. 80** - Posto auto scoperto n. 5 - sub 8
- **Bene n. 81** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 13 - sub 119
- **Bene n. 82** - Cantina scala "B" piano terra int. 14 - sub 105
- **Bene n. 83** - Posto auto scoperto n. 11 - sub 14
- **Bene n. 84** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 14 - sub 120
- **Bene n. 85** - Cantina scala "B" piano terra int. 2 - sub 93
- **Bene n. 86** - Posto auto scoperto n. 4 - sub 7
- **Bene n. 87** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 15 - sub 121
- **Bene n. 88** - Cantina scala "B" piano terra int. 12 - sub 103
- **Bene n. 89** - Posto auto scoperto n. 9 - sub 12

DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto costituiscono un intero edificio sito a Roma in via Decimomannu con ingresso pedonale al civico 32 e gli ingressi carrabili ai civici 16 e 34.

La costruzione facente parte del Piano di Zona B/50 denominato "Monte Stallonara" è situata ad ovest della città, oltre il G.R.A. in località denominata "Ponte Galeria/Pisana", compresa tra via della Pisana, via Portuense e via di Ponte Galeria, La zona ancora in fase di sviluppo così come il Piano di Zona ancora non completato, comprende costruzioni ad uso residenziale di simili fattezze che si sviluppano su 4/5 piai fuori terra (**Allegato n. 1**).

Il collegamento con il resto della città avviene mediante autobus di linea dove la fermata più vicina si trova a circa 100 metri dal fabbricato. La zona al momento non risulta ben coperta da attività commerciali.

La costruzione è parte di un super condominio costituito da tre edifici con aree esterne adibite a parcheggio e in piccola parte a verde.

Il fabbricato realizzato con la struttura portante in cemento armato, tamponature esterne rifinite in parte a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato e copertura piana praticabile, si sviluppa su cinque livelli tutti fuori terra.

Esso è suddiviso in due scale di accesso "A" e "B" e comprende: al piano terra, oltre agli androni condominiali, n. 6 abitazioni e 30 cantine; ai piani 1° 2° e 3° n. 24 appartamenti, suddivisi in numero di 8 per livello, serviti da una scala in muratura e da ascensore (uno per scala); mentre all'ultimo livello si trovano i locali tecnici (fontane e stenditoi) oltre il terrazzo di copertura **(Foto da 1 a 11)**.

Gli appartamenti sono stati realizzati in due diverse tipologie. La prima costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno, oltre giardino e/o balconi. La seconda costituita da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto e due bagni (uno con vasca e l'altro con doccia), oltre giardino e/o balconi.

Le unità immobiliari, salvo le modifiche apportate in sede di costruzione su richiesta degli occupanti si presentano con: pavimenti in monocottura da cm. 30 x 30; rivestimenti dei bagni in maioliche di ceramica da cm. 20 x 20 e/o 10 x10 ed in gres nei balconi; pareti e soffitti rifiniti a tinta lavabile; infissi esterni in pino di Svezia completi di vetri camera, avvolgibili in p.v.c. ed inferriate apribili; porte interne tamburate impiallacciate in noce Tanganika.

Gli impianti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico e t.v. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaie a condensazione a produzione di acqua calda sanitaria poste sui balconi. Inoltre ogni unità abitativa è provvista di un pannello solare con boiler di accumulo, installati sul terrazzo di copertura.

Non vi è invece l'allaccio alla rete per l'approvvigionamento del gas che attualmente avviene mediante dei "bomboloni" interrati situati nell'area lasciata a verde.

Lo stato di manutenzione del fabbricato non evidenzia particolari situazioni che necessitano interventi urgenti.

Si evidenzia comunque che:

- nel piazzale asfaltato, in prossimità dell'ingresso alla scala "A" il terreno si è avallato interessando anche il muro di cinta dell'appartamento int. 3 posto al piano terra.

- sono state riscontrate delle fessurazioni (non molto evidenti) sulle pareti degli androni condominiali ed anche all'interno di alcuni appartamenti dove sono state riscontrate anche lesioni di mattonelle a pavimento e a parete.

Tali cause sono presumibilmente riconducibili ad un assestamento della struttura portante, forse dovuta alla presenza nel sottosuolo di rifiuti solidi urbani.

Inoltre nelle abitazioni è stata riscontrata sulle pareti la presenza di muffa, a causa della quale, a detta degli occupanti, è necessario con periodicità provvedere alla ritinteggiatura degli ambienti. Problematica questa da imputare sia ad una non corretta coibentazione delle tamponature esterne sia ad una scarsa areazione degli ambienti.

L'altezza interna delle abitazioni è di mt. 2,70 circa, lo spessore delle tamponature esterne di cm. 35 circa mentre quella delle tramezzature interne di cm. 10 circa.

Le cantine tutte poste al piano terra, alcune delle quali provviste di finestre, si presentano con pavimenti in marmette di graniglia da cm. 25 x 25, porte in lamiera zincata e pareti tinteggiate. In ognuna è presente l'impianto luce.

I posti auto assegnati alle unità immobiliari, tutti numerati e delimitati a terra da strisce bianche, sono coperti da una struttura in legno con sovrastanti lastre grecate, e suddivisi in due gruppi aventi differenti accessi carrabili e precisamente:

- Posti auto dal n. 1 al n. 18, ingresso carrabile da via Decimomannu al civico 34, dislocati su due file.

- Posti auto dal n. 19 al n. 30, ingresso carrabile da via Decimomannu al civico 16 dislocati su un'unica fila.

Sono altresì presenti altri 20 posti auto scoperti, dislocati su due file che sono esclusi dalla presente procedura in quanto non oggetto di pignoramento **(Foto da 12 a 14)**.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

Si evidenzia che sono state depositate:

L'istanza di vendita in data 18/11/2021.

La relazione notarile a firma del dott. notaio **** Omissis **** in data 10/01/2022.

La nota di trascrizione del pignoramento in data 10/01/2022.

Si evidenzia che sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso, viene indicato due volte il subalterno 23 (riferito al posto auto n. 20) e non viene indicato in subalterno 26 (riferito al posto auto 23).

Pertanto in sede di stima quest'ultimo posto auto sarà escluso dalla valutazione.

TITOLARITÀ

Il diritto di superficie perveniva alla società eseguita mediante i 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 eseguita unitamente alle altre due cooperative, **** Omissis **** 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 eseguita, (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 eseguita, (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 **** Omissis **** 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 (**Allegato n. 2**).

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 (**Allegato n. 3**), 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 eseguita (unitamente alle altre due società **** Omissis **** 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 eseguita e dalle altre due società sopra indicate.

DATI CATASTALI

Come risulta dall'elenco immobili fabbricati (**Allegato n. 4**) i beni oggetto di pignoramento, sono così catastalmente distinti:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	752	2881	4	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	5	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	6	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	7	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	8	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	9	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	10	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	11	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	12	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		
	752	2881	13	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T		

752	2881	14	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	15	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	16	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	17	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	18	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	19	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	20	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	21	6	C6	8	13 mq.	//	28,80 €	T	
752	2881	22	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	23	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	24	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	25	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	27	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	28	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	29	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	30	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	31	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	32	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	33	6	C6	8	14 mq.	//	30,37 €	T	
752	2881	61	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	62	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	63	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	64	6	C2	10	3 mq.	//	14,10 €	T	
752	2881	65	6	C2	10	5 mq.	//	23,50 €	T	
752	2881	66	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	67	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	68	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	69	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	70	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	71	6	C2	10	5 mq.	//	23,50 €	T	
752	2881	72	6	C2	10	5 mq.	//	23,50 €	T	
752	2881	73	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	74	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	75	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	76	6	A2	6	5 vani	//	813,42	T	54
752	2881	77	6	A2	6	5,5 vani	//	894,76	T	55
752	2881	78	6	A2	6	5 vani	//	813,42	T	56
752	2881	79	6	A2	6	5 vani	//	813,42	1°	
752	2881	80	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	1°	
752	2881	81	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	1°	
752	2881	82	6	A2	6	5 vani	//	813,42	1°	
752	2881	83	6	A2	6	5 vani	//	813,42	2°	
752	2881	84	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	2°	
752	2881	85	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	2°	
752	2881	86	6	A2	6	5 vani	//	813,42	2°	
752	2881	87	6	A2	6	5 vani	//	813,42	3°	
752	2881	88	6	A2	6	5,5 vani	//	894,76	3°	
752	2881	89	6	A2	6	5,5 vani	//	894,76	3°	
752	2881	90	6	A2	6	5 vani	//	813,42	3°	
752	2881	92	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	93	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	94	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	95	6	C2	10	3 mq.	//	14,10 €	T	
752	2881	96	6	C2	10	5 mq.	//	23,50 €	T	
752	2881	97	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	



752	2881	98	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	99	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	100	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	101	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	102	6	C2	10	5 mq.	//	23,50 €	T	
752	2881	103	6	C2	10	5 mq.	//	23,50 €	T	
752	2881	104	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	105	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	106	6	C2	10	4 mq.	//	18,80 €	T	
752	2881	107	6	A2	6	5 vani	//	813,42	T	57
752	2881	108	6	A2	6	5,5 vani	//	894,76	T	58
752	2881	109	6	A2	6	5 vani	//	813,42	T	59
752	2881	110	6	A2	6	5 vani	//	813,42	1°	
752	2881	111	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	1°	
752	2881	112	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	1°	
752	2881	113	6	A2	6	5 vani	//	813,42	1°	
752	2881	114	6	A2	6	5 vani	//	813,42	2°	
752	2881	115	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	2°	
752	2881	116	6	A2	6	6,5 vani	//	1057,45	2°	
752	2881	117	6	A2	6	5 vani	//	813,42	2°	
752	2881	118	6	A2	6	5 vani	//	813,42	3°	
752	2881	119	6	A2	6	5,5 vani	//	894,76	3°	
752	2881	120	6	A2	6	5,5 vani	//	894,76	3°	
752	2881	121	6	A2	6	5 vani	//	813,42	3°	

Relativamente alla situazione catastale si evidenzia inoltre quanto segue:

- L'estratto di mappa conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato ed all'area su cui ricadono gli immobili (**Allegato n. 5**).
- A seguito della revoca della Convenzione con acquisizione al patrimonio capitolino, gli immobili risultano catastalmente intestati a Roma Capitale, proprietà 1/1.
- Insistono sulla particella 2881 altri 20 posti auto scoperti individuati con i subalterni dal n. 34 a n. 53 non rientranti tra i beni pignorati e pertanto esclusi dalla valutazione così come il subalterno 26, erroneamente non pignorato.
- Come riportato nell'Elaborato Planimetrico e nell'Elenco Subalterni (**Allegati nn. 6, 7**) risultano come BCNC (beni comuni non censibili) i subalterni 1, 2, 3 ed il subalterno 60 (limitatamente agli immobili della scala A) ed il subalterno 91 (limitatamente agli immobili della scala B).

PARTI COMUNI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel Regolamento di Condominio inerente il fabbricato in questione, a rogito notaio **** Omissis **** del 25/06/2010, rep. 86629/37369, trascritto a Roma 1 in data 22/07/2010 alla formalità n. 52846, fornito dall'amministratore **** Omissis **** (**Allegato n. 8**) e nel Regolamento del Super Condominio relativo ai tre fabbricati delle cooperative **** Omissis **** a rogito notaio **** Omissis **** del 16/11/2010, rep. 87427/37928, trascritto a Roma 1 in data 15/12/2010 alla formalità n. 89174, fornito dall'amministratore sig. *****

(**Allegato n. 9**).

Si evidenzia che anche dopo ripetuti solleciti, l'amministratore del Super Condominio **** Omissis ****, non ha fornito alcuna informazione sulla situazione degli oneri del Super Condominio in riferimento alle singole unità immobiliari. Pertanto nel proseguo saranno indicati, per ogni unità immobiliare, unicamente gli oneri insoluti riguardanti il Condominio del fabbricato in questione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati, salvo quello del diritto di superficie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Relativamente allo stato di occupazione degli immobili in oggetto, esso sarà riportato nelle successive schede riguardanti ogni singolo lotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1995 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	02/02/1995	9714	//
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/02/1995	8489	4782
Dal 26/05/2003 al 28/09/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/05/2003	43870	//
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Roma 1	26/05/2003	45122	29818		
Dal 28/09/2005 Al 19/12/2007	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Espropriazione per Pubblica Utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	5	//
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Roma 1	28/09/2005	130335	77115		
Dal 19/12/2007 al 28/02/2022	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Convenzione - Proprietà Superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/12/2007	81538	34016
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Roma 1	19/12/2007	221451	101442		
Dal 28/02/2022 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roma Capitale	08/04/2021	27/2021	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Roma 1	28/02/2022	23360	16341		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato
Iscritto a Roma 1 il 24/12/2007
Reg. gen. 224287 - Reg. part. 54789
Quota: 100.
Importo: € 7.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.800.000,00
Rogante: **** Omissis ****

Data: 21/12/2007
N° repertorio: 81663/34101

Annotazioni a iscrizione

- **Riduzione di Somma** – formalità di riferimento n. 54789 del 24/12/2007
Iscritto a Roma 1 il 15/10/2014
Reg. gen. 111177 - Reg. part. 17449
Quota 100%
Riduzione di somma dovuta da €. 3.800.000,00 a €. 3.512.760,00
Riduzione somma dell'ipoteca da €. 7.600.000,00 a €. 7.025.520,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/10/2014
N° repertorio: 16809/11285
- **Restrizione di Beni** – formalità di riferimento n. 54789 del 24/12/2007
Iscritto a Roma 1 il 15/10/2014
Reg. gen. 111179 - Reg. part. 17451
Quota 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/10/2014
N° repertorio: 16809/11285
Con la presente restrizione, venivano esclusi dall'ipoteca gli immobili distinti con i subalterni nn. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, corrispondenti a dei posti auto scoperti non rientranti tra gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.
- **Frazionamento in Quota** – formalità di riferimento n. 54789 del 24/12/2007
Iscritto a Roma 1 il 15/10/2014
Reg. gen. 111178 - Reg. part. 17450
Quota 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/10/2014
N° repertorio: 16809/11285
Con il presente frazionamento venivano costituite n. 30 "unità negoziali" comprendenti ognuna, appartamento + cantina + posto auto ed attribuite ad ognuna le rispettive quote di mutuo.

Trascrizioni

- **Sequestro Preventivo ex art. 321 c.p.p.**
Trascritto a Roma 1 il 16/01/2017
Reg. gen. 4063 - Reg. part. 2758
Quota: 100% Proprietà Superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2021
Reg. gen. 24764 - Reg. part. 17062
Quota: 100% Proprietà Superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 04/11/2021

Reg. gen. 140889 - Reg. part. 97588

Quota: 100% Proprietà Superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

- **Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune**

Trascritto a Roma 1 il 28/02/2022

Reg. gen. 23360 - Reg. part. 16341

Quota: 100% Proprietà Superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizione

- **Annullamento Parziale** – formalità di riferimento n. 2758 del 16/01/2017

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2017

Reg. gen. 59874 - Reg. part. 9270

Quota: 100% Proprietà Superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

Con detta annotazione venivano dissequestrati tutti gli immobili ricadenti sulla particella 2881 compresi quelli oggetto della presente procedura esecutiva.

Ulteriori Trascrizioni pregiudizievoli

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 17/05/2006

Reg. gen. 63496 - Reg. part. 36706

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: 16/05/2006

N° repertorio: 77141/31169

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 17/05/2006

Reg. gen. 63498 - Reg. part. 36708

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: 16/05/2006

N° repertorio: 77144/31171

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 17/05/2006

Reg. gen. 63499 - Reg. part. 36709

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: 16/05/2006

N° repertorio: 77145/31172

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 17/12/2007

Reg. gen. 219682 - Reg. part. 100432

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: 05/12/2007

N° repertorio: 81536/34014

• **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 04/03/2010

Reg. gen. 23980 - Reg. part. 12722

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: 03/03/2010

N° repertorio: 85966/36919

• **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 01/12/2014

Reg. gen. 128013 - Reg. part. 91092

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: 28/11/2014

N° repertorio: 16989/11395

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del Comune di Roma, risulta che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, nel sistema insediativo - Città della Trasformazione" - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita / Piano di Zona B50 Monte Stallonara (Municipio XI).

La tavola della "Carta della Qualità" così come la tavola della "Rete Ecologica" non riportano alcuna prescrizione.

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successive deliberazioni esso ricade in:

Tav. "A": Sistema del paesaggio Agrario / Paesaggio agrario di continuità.

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

Tav. "B": Nessuna prescrizione.

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 (**Allegato n. 10**);

Denuncia di Inizio Attività depositata presso il IX Dipartimento prot. n. 45227 del 07/07/2008 (**Allegato n. 11**) e successivi Nuovi Tipi prot. 21602 del 01/04/2010.

Al momento non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

In seguito saranno riportate per ogni unità immobiliare le difformità riscontrate in base ai titoli edilizi di cui sopra ed i costi necessari per la loro regolarizzazione.

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 **** Omissis **** 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 **** Omissis **** rep. 77141 racc. 31169 inerente il 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 **** Omissis **** rep. 81538 racc. 34016, viene stipulata la Convenzione urbanistico edilizia con le **** Omissis ****.
- 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.

In merito alla Convenzione di cui sopra, stipulata tra il Comune di Roma e le **** Omissis ****, si evidenzia che il diritto di superficie ha una durata di anni 99 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 eseguita 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 (**Allegato n. 12**).

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 (**Allegato n. 13**).

In merito alla locazione degli alloggi, come meglio specificatamente riportato nell'atto d'obbligo a rogito **** Omissis **** del 05/12/2007 rep. 81536 racc. 34014 (Allegato n. 12) 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 **** Omissis **** del 28/11/2014, rep. 16989, racc. 11395 trascritto a Roma 1 lo 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.

Per quanto concerne il vincolo della durata della locazione per venticinque anni esso avrà inizio a far data dal decreto di trasferimento salvo impregiudicata ogni azione e diritto che possa essere esercitata dalla parte aggiudicataria.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Per quanto concerne i prezzi massimi di cessione degli immobili in oggetto, sulla base della documentazione fornita dagli uffici del IX Dipartimento del Comune di Roma e da quanto si è potuto apprendere, risulta quanto segue:

- in data 26/01/2012 prot. QI/6193 e successiva integrazione del 11/11/2013 prot. QI/109955, la società esecutata, depositava presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica la "Relazione Dimostrativa della Determinazione del Corrispettivo Massimo di Cessione al Metro Quadrato" (**Allegato n. 14**).

Nel calcolo per la determinazione dei prezzi massimi di cessione venivano incluse le migliori apportate nei singoli appartamenti, con un incremento del 10% sul costo di costruzione, determinato così in €. 1.896,10/mq.

Al riguardo, da quanto affermato dagli occupanti, esse sono state pagate dagli stessi alla ditta costruttrice in sede di realizzazione delle singole unità immobiliari.

In data 20/01/2014 con nota prot. QI/4617 il Dipartimento riteneva conforme alla Convenzione i prezzi massimi di cessione indicati dalla Cooperativa.

- In data 22/05/2019, con prot. QI/89784 (**Allegato n. 15**), il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica comunicava alla società esecutata che a seguito di verifiche effettuate aveva riscontrato che la documentazione correlata con la "Tabella Riepilogativa" (già approvata) non risultava rispondente a quanto previsto nell'art. 11 del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni" allegato alla Deliberazione di C.C. n. 173/2005, invitando la società a trasmettere entro 90 giorni della nuova documentazione.

In considerazione di quanto sopra ad oggi non risulta ancora definito il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari in oggetto.

Per una più dettagliata informazione, nelle successive schede riguardanti i diversi lotti, verranno riportati per ognuno sia il prezzo massimo di cessione determinato a suo tempo dalla Cooperativa al netto delle migliori inerenti i singoli appartamenti, sia il Finanziamento concesso dalla Regione Lazio e sia il prezzo massimo di cessione al netto del Finanziamento.

STIMA

Per la definizione dei più probabili valori di mercato all'attualità dei beni immobili in oggetto, si è proceduto applicando il criterio di stima per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quelli in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie commerciale ragguagliata;

Per lo sviluppo delle stime si è così proceduto:

- Dapprima si è individuato un valore medio di mercato riferito alla zona ed alla tipologia immobiliare. Sulla base delle quotazioni riportate dalle diverse fonti ufficiali quali "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; "Borsino Immobiliare.it"; oltre ad ulteriori indagini presso agenti immobiliari, e si è riscontrato che il "valore medio" di mercato più probabile, da poter attribuire alla piena proprietà di unità immobiliari simili a quelle in oggetto è di €. 2.000,00/mq. di superficie lorda ragguagliata.

- Successivamente si è preso in esame il diritto di proprietà immobiliare esistente sui beni.

In considerazione che non si tratta di piena proprietà ma di diritto di superficie per novantanove anni rinnovabili e tenuto conto del vincolo sul prezzo massimo di cessione (al momento non definitivo) e dei costi necessari per l'eventuale futuro riscatto della piena proprietà e della liberazione dal prezzo massimo di cessione, si è ritenuto corretto, ridurre il valore medio unitario della percentuale del 9%,

- In ultimo in considerazione delle problematiche inerenti la costruzione come:

- * l'inadeguato isolamento termico del fabbricato, che provoca muffe diffuse negli appartamenti;
- * la presenza di lesioni e fessurazioni nei pavimenti e nei rivestimenti dovute presumibilmente ad assestamenti strutturali;
- * il cedimento del piazzale dovuto presumibilmente all'assestamento del terreno in considerazione della presenza nel sottosuolo di rifiuti solidi urbani;
- * il mancato allaccio alla rete di distribuzione di gas ad oggi sostituita dalla presenza di un serbatoio interrato;
- * l'inesistenza del certificato di agibilità;

si è ritenuto equo aggiungere un'ulteriore percentuale di riduzione del 4% al valore medio unitario.

Pertanto, il valore medio unitario base da prendere in esame in sede di stima è stato determinato in cifra tonda ad €. 1.740,00 pari ad €. 2.000,00 - 13% (€. 260,00).

In considerazione della diversa ubicazione di piano ed esposizione degli appartamenti oggetto di stima si è ritenuto applicare delle percentuali riduttive al fine di parametrare il valore di mercato medio unitario alle differenti unità immobiliari.

Le percentuali applicate sono:

- 3% per gli appartamenti esposti a nord
- 5% per gli appartamenti ubicati al piano terra

Tenuto conto di quanto sopra descritto i valori unitari da applicare in sede di stima alle superfici lorde ragguagliate dei beni immobili sono i seguenti:

Appartamenti piani 1°, 2°, 3° esposti a sud	= €.	1.740,00/mq	
Appartamenti piani 1°, 2°, 3° esposti a nord	= €.	1.688,00/mq	(1.740,00 - 3%)
Appartamenti piano terra esposti a sud	= €.	1.653,00/mq	(1.740,00 - 5%)
Appartamenti piano terra esposti a nord	= €.	1.601,00/mq	(1.740,00 - 8%)
Cantine e Posti auto	= €.	1.740,00/mq	

Le migliori riscontrate nelle unità immobiliari sono state considerate in sede di stima, applicando al valore dell'appartamento una percentuale di incremento variabile in funzione delle loro consistenze.

FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della natura e consistenza dei beni oggetto di pignoramento, si è ritenuto, ai fini dell'incanto di vendita, suddividere gli stessi in lotti così come ad oggi essi occupati e come sono stati suddivisi nel frazionamento in quota del mutuo originario e precisamente:

Lotto 1: Bene 1 - Appartamento scala "A" piano terra int. 1 - sub 76 graffato sub 54
Bene 2 - Cantina scala "A" piano terra int. 1 - sub 61
Bene 3 - Posto auto scoperto n. 29 - sub 32

Lotto 2: Bene 4 - Appartamento scala "A" piano terra int. 2 - sub 77 graffato sub 55
Bene 5 - Cantina scala "A" piano terra int. 11 - sub 71
Bene 6 - Posto auto scoperto n. 20 - sub 23

Lotto 3: Bene 7 - Appartamento scala "A" piano terra int. 3 - sub 78 graffato sub 56
Bene 8 - Cantina scala "A" piano terra int. 3 - sub 63

Lotto 4: Bene 9 - Appartamento scala "A" piano primo int. 4 - sub 79
Bene 10 - Cantina scala "A" piano terra int. 13 - sub 73
Bene 11 - Posto auto scoperto n. 10 - sub 13

Lotto 5: Bene 12 - Appartamento scala "A" piano primo int. 5 - sub 80
Bene 13 - Cantina scala "A" piano terra int. 12 - sub 72
Bene 14 - Posto auto scoperto n. 21 - sub 24

Lotto 6: Bene 15 - Appartamento scala "A" piano primo int. 6 - sub 81
Bene 16 - Cantina scala "A" piano terra int. 2 - sub 62
Bene 17 - Posto auto scoperto n. 14 - sub 17

Lotto 7: Bene 18 - Appartamento scala "A" piano primo int. 7 - sub 82
Bene 19 - Cantina scala "A" piano terra int. 5 - sub 65
Bene 20 - Posto auto scoperto n. 22 - sub 25

Lotto 8: Bene 21 - Appartamento scala "A" piano secondo int. 8 - sub 83
Bene 22 - Cantina scala "A" piano terra int. 7 - sub 67
Bene 23 - Posto auto scoperto n. 24 - sub 27

Lotto 9: Bene 24 - Appartamento scala "A" piano secondo int. 9 - sub 84
Bene 25 - Cantina scala "A" piano terra int. 10 - sub 70
Bene 26 - Posto auto scoperto n. 27 - sub 30

Lotto 10: Bene 27 - Appartamento scala "A" piano secondo int. 10 - sub 85
Bene 28 - Cantina scala "A" piano terra int. 6 - sub 66
Bene 29 - Posto auto scoperto n. 30 - sub 33

Lotto 11: Bene 30 - Appartamento scala "A" piano secondo int. 11 - sub 86
Bene 31 - Cantina scala "A" piano terra int. 15 - sub 75
Bene 32 - Posto auto scoperto n. 12 - sub 15

Lotto 12: Bene 33 - Appartamento scala "A" piano terzo int. 12 - sub 87
Bene 34 - Cantina scala "A" piano terra int. 4 - sub 64
Bene 35 - Posto auto scoperto n. 26 - sub 29

Lotto 13: Bene 36 - Appartamento scala "A" piano terzo int. 13 - sub 88
Bene 37 - Cantina scala "A" piano terra int. 14 - sub 74
Bene 38 - Posto auto scoperto n. 6 - sub 9

Lotto 14: Bene 39 - Appartamento scala "A" piano terzo int. 14 - sub 89
Bene 40 - Cantina scala "A" piano terra int. 8 - sub 68
Bene 41 - Posto auto scoperto n. 28 - sub 31

Lotto 15: Bene 42 - Appartamento scala "A" piano terzo int. 15 - sub 90
Bene 43 - Cantina scala "A" piano terra int. 9 - sub 69
Bene 44 - Posto auto scoperto n. 25 - sub 28

Lotto 16: Bene 45 - Appartamento scala "B" piano terra int. 1 - sub 107 graffato sub 57
Bene 46 - Cantina scala "B" piano terra int. 6 - sub 97
Bene 47 - Posto auto scoperto n. 7 - sub 10

Lotto 17: Bene 48 - Appartamento scala "B" piano terra int. 2 - sub 108 graffato sub 58
Bene 49 - Cantina scala "B" piano terra int. 15 - sub 106
Bene 50 - Posto auto scoperto n. 2 - sub 5

Lotto 18: Bene 51 - Appartamento scala "B" piano terra int. 3 - sub 109 graffato sub 59
Bene 52 - Cantina scala "B" piano terra int. 4 - sub 95
Bene 53 - Posto auto scoperto n. 3 - sub 6

Lotto 19: Bene 54 - Appartamento scala "B" piano primo int. 4 - sub 110

Bene 55 - Cantina scala "B" piano terra int. 3 - sub 94

Bene 56 - Posto auto scoperto n. 16 - sub 19

Lotto 20: Bene 57 - Appartamento scala "B" piano primo int. 5 - sub 111

Bene 58 - Cantina scala "B" piano terra int. 1 - sub 92

Bene 59 - Posto auto scoperto n. 1 - sub 4

Lotto 21: Bene 60 - Appartamento scala "B" piano primo int. 6 - sub 112

Bene 61 - Cantina scala "B" piano terra int. 8 - sub 99

Bene 62 - Posto auto scoperto n. 13 - sub 16

Lotto 22: Bene 63 - Appartamento scala "B" piano primo int. 7 - sub 113

Bene 64 - Cantina scala "B" piano terra int. 11 - sub 102

Bene 65 - Posto auto scoperto n. 18 - sub 21

Lotto 23: Bene 66 - Appartamento scala "B" piano secondo int. 8 - sub 114

Bene 67 - Cantina scala "B" piano terra int. 10 - sub 101

Bene 68 - Posto auto scoperto n. 17 - sub 20

Lotto 24: Bene 69 - Appartamento scala "B" piano secondo int. 9 - sub 115

Bene 70 - Cantina scala "B" piano terra int. 13 - sub 104

Bene 71 - Posto auto scoperto n. 15 - sub 18

Lotto 25: Bene 72 - Appartamento scala "B" piano secondo int. 10 - sub 116

Bene 73 - Cantina scala "B" piano terra int. 5 - sub 96

Bene 74 - Posto auto scoperto n. 19 - sub 22

Lotto 26: Bene 75 - Appartamento scala "B" piano secondo int. 11 - sub 117

Bene 76 - Cantina scala "B" piano terra int. 7 - sub 98

Bene 77 - Posto auto scoperto n. 8 - sub 11

Lotto 27: Bene 78 - Appartamento scala "B" piano terzo int. 12 - sub 118

Bene 79 - Cantina scala "B" piano terra int. 9 - sub 100

Bene 80 - Posto auto scoperto n. 5 - sub 8

Lotto 28: Bene 81 - Appartamento scala "B" piano terzo int. 13 - sub 119

Bene 82 - Cantina scala "B" piano terra int. 14 - sub 105

Bene 83 - Posto auto scoperto n. 11 - sub 14

Lotto 29: Bene 84 - Appartamento scala "B" piano terzo int. 14 - sub 120

Bene 85 - Cantina scala "B" piano terra int. 2 - sub 93

Bene 86 - Posto auto scoperto n. 4 - sub 7

Lotto 30: Bene 87 - Appartamento scala "B" piano terzo int. 15 - sub 121

Bene 88 - Cantina scala "B" piano terra int. 12 - sub 103

Bene 89 - Posto auto scoperto n. 9 - sub 12

LOTTO 1

Bene n. 1 - Appartamento scala "A" piano terra int. 1 - sub 76 graffato sub 54

Bene n. 2 - Cantina scala "A" piano terra int. 1 - sub 61

Bene n. 3 - Posto auto scoperto n. 29 - sub 32

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati (**foto da 15 a 17**);

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Standard
* Rivestimenti: Standard
* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
* Porte interne: Porte finto noce dogate

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità;

- Esposizione Doppio affaccio lati nord/ovest;

Cantina: Forma pressoché quadrata, priva di finestratura.

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit
Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 16**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 3, distacco altra proprietà, via Decimomannu, appartamento scala A int. 2, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine per due, androne condominiale, cantina A int. 2, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 28, area condominiale, posto auto n. 30, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,95 mq	68,20 mq	100%	68,20 mq	2,70 m	Terra
Giardino	135,00 mq	135,00 mq	10%	13,50 mq		
Cantina	3,60 mq	4,10 mq	25%	1,02 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				86,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,77 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	76	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	T	54
	752	2881	61	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	32	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 17**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 18**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 19**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 20**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07906 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 21**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento è la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 22**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 2.955,89.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	137.500,00
- Ipoteca	€.	275.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + giardino	= mq. 81,70 x €.	1.601,00/mq.	=	€.	130.801,70	
- Cantina e posto auto	= mq. 5,07 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.821,80	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	130.801,70	=	€.	2.616,00
- Valore complessivo	=			€.	142.239,50	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 128.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 1: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terra int. 1 Cantina scala A piano terra interno 1 Posto auto n. 29	86,77 mq		€ 128.000,00	Diritto di superficie	€ 128.000,00
				Valore di stima:	€ 128.000,00



LOTTO 2

- **Bene n. 4** - Appartamento scala "A" piano terra int. 2 - sub 77 graffato sub 55
- **Bene n. 5** - Cantina scala "A" piano terra int. 11 - sub 71
- **Bene n. 6** - Posto auto scoperto n. 20 - sub 23

DESCRIZIONE

- **Appartamento**

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, due camere doppie, due bagni uno con vasca e l'altro con doccia e giardino frontistante (**foto da 18 a 20**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Mediocre, sono state riscontrate evidenti macchie di umidità nelle camere anche per presunta perdita scarico vasca. Inoltre sono state riscontrate delle lesioni sulle maioliche di rivestimento di un bagno

- Esposizione Unico affaccio lato nord

- **Cantina:** Forma rettangolare, priva di finestratura

- **Posto auto:** Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 23**);

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- **Appartamento:** Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 1, via Decimomannu, appartamento scala B int. 2, cantine nn. 10 e 11, corridoio cantine, salvo altri.
- **Cantina:** Corridoio cantine, cantina A int. 12, chiostrina interna, cantina A int. 2, salvo altri.
- **Posto auto:** Area di manovra, posto auto n. 19, area condominiale, posto auto n. 21, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,05 mq	80,75 mq	100%	80,75 mq	2,70 m	Terra
Giardino	102,35 mq	102,35 mq	10%	10,23 mq		Terra
Cantina	4,90 mq	5,40 mq	25%	1,35 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				96,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,38 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	77	6	A/2	6	5,5 vani	//	894,76 €	T	55
	752	2881	71	6	C/2	10	5,00 mq.	//	23,50 €	T	
	752	2881	23	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- **Appartamento:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di un pilastro riportato nella pianta sul balcone, ma allo stato non presente (**Allegato n. 24**).

- **Cantina:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 25**).

- **Posto auto:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 26**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 27**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Sulla base della documentazione reperita non risulta alcuna determinazione della Regione Lazio sul riconoscimento del possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, **** Omissis **** per usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 28**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 5.917,44

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	141.450,00
- Ipoteca	€.	282.900,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + giardino	= mq. 90,98 x €.	1.601,00/mq.	=	€.	145.658,98
- Cantina e posto auto	= mq. 5,40 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.396,00
- Valore complessivo	=		=	€.	155.054,98

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 139.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 2: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terra int. 2 Cantina scala A piano terra interno 11 Posto auto n. 20	96,38 mq		€ 139.500,00	Diritto di superficie	€ 139.500,00
				Valore di stima:	€ 139.500,00



LOTTO 3

- **Bene n. 7** - Appartamento scala "A" piano terra int. 3 - sub 78 graffato sub 56
- **Bene n. 8** - Cantina scala "A" piano terra int. 3 - sub 63

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati (**foto da 21 a 23**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Mediocre, sono state riscontrate macchie di umidità nelle camere e nella parete di separazione con il bagno

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/ovest;

Cantina: Forma pressoché quadrata, provvista di due finestrate.

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 29**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, androne condominiale, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 1, salvo altri.

Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 4, area condominiale, locale tecnico, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,75 mq	68,20 mq	100%	68,20 mq	2,70 m	Terra
Giardino	167,00 mq	167,00 mq	10%	16,70 mq		Terra
Cantina	3,75 mq	4,25 mq	25%	1,06 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				85,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				85,96 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento				Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza				
	752	2881	78	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	T	56
	752	2881	63	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 30**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la diversa posizione sulla parete della porta d'ingresso (**Allegato n. 31**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 32**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07889 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 33**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 34**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 200,66

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale _____ €. 137.500,00
- Ipoteca _____ €. 275.000,00

Si precisa che nei predetti importi è incluso anche il posto auto contraddistinto con il subalterno 26, che per errore non è stato oggetto di pignoramento.

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + giardino = mq. 84,90 x €. 1.653,00/mq. = _____ €. 140.339,70
- Cantina = mq. 1,06 x €. 1.740,00/mq. = _____ €. 1.844,40
- Valore complessivo = _____ €. 142.184,10

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 128.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 3: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terra int. 3 Cantina scala A piano terra interno 3	85,96 mq		€ 128.000,00	Diritto di superficie	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 128.000,00

LOTTO 4

- **Bene n. 9** - Appartamento scala "A" piano primo int. 4 - sub 79
- **Bene n. 10** - Cantina scala "A" piano terra int. 13 - sub 73
- **Bene n. 11** - Posto auto scoperto n. 10 - sub 13

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e balcone ad "L" su due lati (**foto da 24 a 26**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard, a scrigno in cucina

- Impianti aggiuntivi Sono presenti due splits con le rispettive unità esterne installate sul balcone;

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità;

- Esposizione Doppio affaccio lati nord/ovest;

Cantina: Forma rettangolare priva di finestre

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 35**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 7, distacco altra proprietà, distacco via Decimomannu, appartamento scala A int. 5, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 14, chiostrina interna, cantina A int. 12, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 11, area condominiale, distacco via Decimomannu, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,85 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Primo
Balcone	35,25 mq	35,25 mq	25%	8,81 mq	2,70 m	Primo
Cantina	4,10 mq	4,60 mq	25%	1,15 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				84,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,11 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	79	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	1°	
	752	2881	73	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	13	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 36**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 37**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 38**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 39**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Prot. GR/03/326326 del 06/06/2014 riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva il subentro **** Omissis **** (in sostituzione del dimissionario **** Omissis ****), socio della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 40**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento è la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 41**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 588,23

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	133.520,00
- Ipoteca	€.	267.040,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 79,21 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	133.706,48	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,90 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.526,00	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	133.706,48	=	€.	2.674,12
- Valore complessivo	=			€.	144.906,60	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 130.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 4: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano primo int. 4 Cantina scala A piano terra interno 13 Posto auto n. 10	84,11 mq		€ 130.500,00	Diritto di superficie	€ 130.500,00
				Valore di stima:	€ 130.500,00



LOTTO 5

- **Bene n. 12** - Appartamento scala "A" piano primo int. 5 - sub 80
- **Bene n. 13** - Cantina scala "A" piano terra int. 12 - sub 72
- **Bene n. 14** - Posto auto scoperto n. 21 - sub 24

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 27 a 29**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, non sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Mediocre, sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti e sui soffitti delle camere;

- Esposizione Unico affaccio lato nord

Cantina: Forma rettangolare priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 42**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 4, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 5, chiostrine interne, appartamento scala A int. 6, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine per due lati, cantina A int. 13, chiostrina interna, cantina A int. 11, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 20, area condominiale, posto auto n. 22, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	95,60 mq	100%	95,60 mq	2,70 m	Primo
Balconi	28,50 mq	28,50 mq	25%	7,12 mq	2,70 m	Primo
Cantina	4,85 mq	5,25 mq	25%	1,31 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				108,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,08 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	80	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	1°	
	752	2881	72	6	C/2	10	5,00 mq.	//	23,20 €	T	
	752	2881	24	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la mancata traslazione del tramezzo di separazione tra le due camere attigue (**Allegato n. 43**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 44**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 45**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 46**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07893 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 47**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, nell'appartamento è stato traslato il tramezzo di separazione tra due camere da letto con modifica delle rispettive superfici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 48**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 2.291,79.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	141.060,00
- Ipoteca	€.	282.120,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 102,72 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	173.391,36	
- Cantina e posto auto	= mq.	5,36 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.326,40
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=	€.			- 2.500,00	
- Valore complessivo	=	€.			180.217,76	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 162.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 5: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano primo int. 5 Cantina scala A piano terra interno 12 Posto auto n. 21	108,08 mq		€ 162.000,00	Diritto di superficie	€ 162.000,00
				Valore di stima:	€ 162.000,00

LOTTO 6

- **Bene n. 15** - Appartamento scala "A" piano primo int. 6 - sub 81
- **Bene n. 16** - Cantina scala "A" piano terra int. 2 - sub 62
- **Bene n. 17** - Posto auto scoperto n. 14 - sub 17

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 30 a 32**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Standard, nella camera da letto doppia è presente il parquet

* Rivestimenti: Standard

* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili

* Porte interne: Porte finto noce dogate

- Impianti aggiuntivi Nel soggiorno e nelle camere da letto sono presenti dei splits con le unità esterne installate sui balconi

- Stato manutentivo Mediocre, sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti e sui soffitti delle camere;

- Esposizione Unico affaccio lato sud

Cantina: Forma pressoché quadrata, priva di finestratura.

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 49**);

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 5, chiostrina interna, appartamento scala B int. 6, area condominiale, appartamento scala A int. 7, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, locale tecnico, androne condominiale, cantina A int. 1, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 15, area condominiale, posto auto n. 13, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	95,30 mq	100%	95,30 mq	2,70 m	Primo
Balconi	28,30 mq	28,30 mq	25%	7,07 mq	2,70 m	Primo
Cantina	3,60 mq	4,10 mq	25%	1,02 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				107,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				107,14 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	81	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	1	
	752	2881	62	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	17	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non sono state riportate le modifiche apportate (**Allegato n. 50**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 51**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 52**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 07/11/2022 (**Allegato n. 53**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07883 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 54**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 55**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 854,49.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	40.000,00
- Ipoteca	€.	80.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 102,37 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	178.123,80	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,77 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.299,80	
- Migliorie apportate 5%	=	5% x €.	178.123,80	=	€.	8.906,19
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=		=	€.	-2.500,00	
- Valore complessivo	=		=	€.	192.829,79	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 173.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 6: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano primo int. 6 Cantina scala A piano terra interno 2 Posto auto n. 14	107,14 mq		€ 173.500,00	Diritto di superficie	€ 173.500,00
				Valore di stima:	€ 173.500,00

LOTTO 7

- **Bene n. 18** - Appartamento scala "A" piano primo int. 7 - sub 82
- **Bene n. 19** - Cantina scala "A" piano terra int. 5 - sub 65
- **Bene n. 20** - Posto auto scoperto n. 22 - sub 25

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi (**foto da 33 a 35**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Standard

* Rivestimenti: Standard

* Infissi esterni: Standard

* Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nel soggiorno è presente uno splits con l'unità esterna installata sul balcone

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità;

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/ovest;

Cantina: Forma rettangolare con la presenza di tre finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 56**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 6, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 4, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 6, area condominiale, cantina A int. 4, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 21, area condominiale, posto auto n. 23, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,90 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Primo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Primo
Cantina	4,75 mq	5,25 mq	25%	1,31 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				81,62 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	82	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	1	
	752	2881	65	6	C/2	10	5,00 mq.	//	23,50 €	T	
	752	2881	25	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 57**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 58**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 59**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 60**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07902 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 61**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento è la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 62**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 551,59.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	67.070,00
- Ipoteca	€.	134.140,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	132.692,40	
- Cantina e posto auto	= mq. 5,36 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.326,40	
- Migliorie apportate 1%	=	1% x €.	132.692,40	=	€.	1.326,92
- Valore complessivo	=			€.	143.345,72	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 129.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 7: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano primo int. 7 Cantina scala A piano terra interno 5 Posto auto n. 22	81,62 mq		€ 129.000,00	Diritto di superficie	€ 129.000,00
Valore di stima:					€ 129.000,00



LOTTO 8

- **Bene n. 21** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 8 - sub 83
- **Bene n. 22** - Cantina scala "A" piano terra int. 7 - sub 67
- **Bene n. 23** - Posto auto scoperto n. 24 - sub 27

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi (**foto da 36 a 38**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard non sono presenti le inferriate
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità;

- Esposizione Doppio affaccio lati nord/ovest;

Cantina: Forma rettangolare priva di finestratura.

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 63**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 11, distacco altra proprietà, distacco via Decimomannu, appartamento scala A int. 9, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 8, cantina B int. 7, area condominiale, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 23, area condominiale, posto auto n. 25, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,90 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	4,25 mq	4,75 mq	25%	1,18 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,49 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	83	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	2	
	752	2881	67	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	27	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 64**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 65**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 66**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 07/11/2022 (**Allegato n. 67**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07878 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 68**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 69**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 3.057,23.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	117.820,00
- Ipoteca	€.	235.640,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	128.726,88
- Cantina e posto auto	= mq. 5,23 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.100,20
- Valore complessivo	=		=	€.	137.827,08

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 124.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 8: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano secondo int. 8 Cantina scala A piano terra interno 7 Posto auto n. 24	81,49 mq		€ 124.000,00	Diritto di superficie	€ 124.000,00
Valore di stima:					€ 124.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 9

- **Bene n. 24** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 9 - sub 84
- **Bene n. 25** - Cantina scala "A" piano terra int. 10 - sub 70
- **Bene n. 26** - Posto auto scoperto n. 27 - sub 30

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, due camere doppie, camera singola, due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 39 a 41**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Maioliche con greche e tesserine
- * Infissi esterni: Standard non sono presenti le inferriate
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Mediocre, sono presenti macchie di umidità lungo la parte del corridoio lato bagni/chiostrina;

- Esposizione Unico affaccio lato nord

Cantina: Forma rettangolare priva di finestratura.

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 70**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 8, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 9, chiostrina interna, appartamento scala A int. 10, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, appartamento scala A int. 2, cantina B int. 9, cantina scala A int.9, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 26, area condominiale, posto auto n. 28, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	95,60 mq	100%	95,60 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	28,50 mq	28,50 mq	25%	7,01 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	4,25 mq	4,75 mq	25%	1,18 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	305%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				107,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				107,84 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	84	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	2	
	752	2881	70	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	30	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 71**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 72**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 73**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 07/11/2022 (**Allegato n. 74**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07896 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 75**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 76**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 246,35.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	110.000,00
- Ipoteca	€.	220.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 102,61 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	173.205,68
- Cantina e posto auto	= mq. 5,23 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.100,20
- Valore complessivo	=		=	€.	182.305,88

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 164.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 9: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano secondo int. 9 Cantina scala A piano terra interno 10 Posto auto n. 27	107,84 mq		€ 164.000,00	Diritto di superficie	€ 164.000,00
Valore di stima:					€ 164.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 10

- **Bene n. 27** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 10 - sub 85
- **Bene n. 28** - Cantina scala "A" piano terra int. 6 - sub 66
- **Bene n. 29** - Posto auto scoperto n. 30 - sub 33

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 42 a 44**);

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Nelle camere da letto e nel corridoio è presente il parquet

* Rivestimenti: Standard

* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili

* Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nelle camere da letto sono presenti degli splits con l'unità esterna posta sul balcone.

- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità sulle pareti e/o soffitti;

- Esposizione unico affaccio lato sud.

Cantina: Forma pressoché quadrata con la presenza di due finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 77**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 9, chiostrina interna, appartamento scala B int. 10, area condominiale, appartamento scala A int. 11, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, area condominiale per due lati, cantina A int. 5, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra proprietà altro condominio, posto auto n. 29, area condominiale, proprietà altro condominio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	95,60 mq	100%	95,60 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	28,10 mq	28,10 mq	25%	7,02 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	3,45 mq	3,95 mq	25%	0,98 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				107,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				107,65 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	85	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	2	
	752	2881	66	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	33	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non sono state riportate le modifiche apportate (**Allegato n. 78**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 79**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 80**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 81**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07882 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 82**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 83**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 456,14.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	156.730,00
- Ipoteca	€.	313.460,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	=	mq.102,62 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	178.558,80	
- Cantina e posto auto	=	mq.	5,03 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.752,20
- Migliorie apportate 3%	=	3% x €.	178.558,80	=	€.	5.356,76	
- Valore complessivo	=			=	€.	192.667,76	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 173.500,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 10: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano secondo int. 10 Cantina scala A piano terra interno 6 Posto auto n. 30	107,65 mq		€ 173.500,00	Diritto di superficie	€ 173.500,00
				Valore di stima:	€ 173.500,00

LOTTO 11

- **Bene n. 30** - Appartamento scala "A" piano secondo int. 11 - sub 86
- **Bene n. 31** - Cantina scala "A" piano terra int. 15 - sub 75
- **Bene n. 32** - Posto auto scoperto n. 12 - sub 15

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi (**foto da 45 a 47**).
 - Materiali di rifinitura
 - * Pavimenti: Pavimenti in parquet in tutti gli ambienti
 - * Rivestimenti: Standard
 - * Infissi esterni: Standard, non sono presenti inferriate
 - * Porte interne: Porte tipo scigno
 - Impianti aggiuntivi Predisposizione impianto di condizionamento
 - Stato manutentivo Normale, sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti di una stanza. Allo stato l'appartamento risulta libero da cose e non abitato;
 - Esposizione Doppio affaccio lati sud/ovest;
 - Cantina: Forma rettangolare priva di finestrate.
 - Posto auto**: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit
- Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 84**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 10, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 8, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine per tre lati, cantina A int. 14, salvo altri.
- Posto auto: Spazio di manovra, posto auto n. 13, area condominiale, posto auto n. 11, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,05 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	3,85 mq	4,35 mq	25%	1,08 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				81,09 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	86	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	2	
	752	2881	75	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	15	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la diversa misura di un pilastro presente nel bagno (**Allegato n. 85**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 86**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 87**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 88**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07880 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 89**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 90**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 4.129,64.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	114.060,00
- Ipoteca	€.	228.120,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	132.692,40	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,83 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.404,20	
- Migliorie apportate 3%	=	3% x €.	132.692,40	=	€.	3.980,77
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=		=	€.	- 2.500,00	
- Valore complessivo	=		=	€.	142.577,37	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 128.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 11: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano secondo int. 11 Cantina scala A piano terra interno 15 Posto auto n. 12	81,09 mq		€ 128.500,00	Diritto di superficie	€ 128.500,00
				Valore di stima:	€ 128.500,00

LOTTO 12

- **Bene n. 33** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 12 - sub 87
- **Bene n. 34** - Cantina scala "A" piano terra int. 4 - sub 64
- **Bene n. 35** - Posto auto scoperto n. 26 - sub 29

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi (**foto da 48 a 50**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard non sono presenti inferriate
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità sulle pareti e/o soffitti

- Esposizione Doppio affaccio lati nord/ovest;

Cantina: Forma pressoché quadrata, provvista di due finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 91**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 15, distacco altra proprietà, distacco via Decimomannu, appartamento scala A int. 13, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 5, area condominiale, cantina A int. 3, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 25, area condominiale, posto auto n. 27, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,85 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	3,45 mq	3,95 mq	25%	0,98 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				81,29 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	87	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	3	
	752	2881	64	6	C/2	10	3,00 mq.	//	14,10 €	T	
	752	2881	29	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 92**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 93**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 94**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 95**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07885 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 96**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 97**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 169,20.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	106.720,00
- Ipoteca	€.	213.440,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	128.726,88
- Cantina e posto auto	= mq. 5,03 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.752,20
- Valore complessivo	=			€.	137.479,08

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 118.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 12: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terzo int. 12 Cantina scala A piano terra interno 4 Posto auto n. 26	81,29 mq		€ 118.000,00	Diritto di superficie	€ 118.000,00
Valore di stima:					€ 118.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 13

- **Bene n. 36** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 13 - sub 88
- **Bene n. 37** - Cantina scala "A" piano terra int. 14 - sub 74
- **Bene n. 38** - Posto auto scoperto n. 6 - sub 9

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia 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 tavolo e dell'impianto elettrico e t.v. **(foto da 51 a 53)**.

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Sono presenti due splits con l'unità esterna installata sul balcone

- Stato manutentivo Normale, sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti di una stanza

- Esposizione Unico affaccio lato nord

Cantina: Forma irregolare priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi **(Allegato n. 98)**.

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 12, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 13, chiostrine interne, appartamento scala A int. 14, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 15, chiostrina interna, cantina A int. 13, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 5, proprietà altro condominio, posto auto n. 7, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,70 mq	80,00 mq	100%	80,00 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	39,50 mq	39,50 mq	25%	9,87 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	3,90 mq	4,40 mq	25%	1,10 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				94,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,72 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	88	6	A/2	6	5,5 vani	//	894,76 €	3	
	752	2881	74	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	9	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per la presenza nella camera doppia di una cabina armadio/ripostiglio in muratura **(Allegato n. 99)**.

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 100)**.

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 101)**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 102**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Prot. n. 129806 GR/03/57 del 09/03/2016 riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva il subentro **** Omissis **** (in sostituzione del dimissionario **** Omissis ****), socio della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 103**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 104**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 254,99.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	143.490,00
- Ipoteca	€.	286.980,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 89,87 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	151.700,56	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,85 x €.	1.74,00/mq.	=	€.	8.439,00	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	151.700,56	=	€.	3.034,01
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=		=	€.	- 4.000,00	
- Valore complessivo	=		=	€.	159.173,57	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 143.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 13: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terzo int. 13 Cantina scala A piano terra interno 14 Posto auto n. 6	94,72 mq		€ 143.000,00	Diritto di superficie	€ 143.000,00
Valore di stima:					€ 143.000,00

LOTTO 14

- **Bene n. 39** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 14 - sub 89
- **Bene n. 40** - Cantina scala "A" piano terra int. 8 - sub 68
- **Bene n. 41** - Posto auto scoperto n. 28 - sub 31

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, camera singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi **(foto da 54 a 56)**.

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità;

- Esposizione Unico affaccio lato sud.

Cantina: Forma rettangolare priva di finestre

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi **(Allegato n. 105)**.

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala A int. 13, chiostrine interne, appartamento scala B int. 14, area condominiale, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 9, cantina B int. 8, cantina A int. 7, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 29, area condominiale proprietà altro condominio, posto auto n. 27, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,85 mq	79,30	100%	79,30 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	39,55 mq	39,55 mq	25%	9,88 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	4,14 mq	4,65 mq	25%	1,16 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				94,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,39 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	89	6	A/2	6	5,5 vani	//	894,76 €	3	
	752	2881	68	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	31	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 106)**.

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 107)**.

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 108)**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 109**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07990 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 110**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 111**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 5.017,49.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	142.200,00
- Ipoteca	€.	284.400,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 89,18 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	155.173,20
- Cantina e posto auto	= mq. 5,21 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.065,40
- Valore complessivo	=		=	€.	164.238,60

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 148.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 14: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terzo int. 14 Cantina scala A piano terra interno 8 Posto auto n. 28	94,39 mq		€ 148.000,00	Diritto di superficie	€ 148.000,00
Valore di stima:					€ 148.000,00



LOTTO 15

- **Bene n. 42** - Appartamento scala "A" piano terzo int. 15 - sub 90
- **Bene n. 43** - Cantina scala "A" piano terra int. 9 - sub 69
- **Bene n. 44** - Posto auto scoperto n. 25 - sub 28

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, un bagno con vasca ed un balcone ad "L" su due lati (**foto da 57 a 59**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard non sono presenti inferriate
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Sono presenti due splits nel soggiorno e nella camera doppia, con le unità esterne installate sul balcone

- Stato manutentivo Normale, sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti delle stanze.

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/ovest;

Cantina: Forma rettangolare priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 112**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, area condominiale, distacco altra proprietà, appartamento scala A int. 12, appartamento scala A int. 14, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina A int. 10, cantina B int. 9, cantina A int. 8, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 24, area condominiale, posto auto n. 26, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,80 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Terzo
Balcone	35,25 mq	35,25 mq	25%	8,81 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	4,30 mq	4,80 mq	25%	1,20 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				84,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,46 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	90	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	3	
	752	2881	69	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	28	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 113**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 114**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 115**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 116**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07881 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 117**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 118**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 576,23.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	119.510,00
- Ipoteca	€.	239.020,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 79,21 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	137.825,40	
- Cantina e posto auto	= mq. 5,25 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.135,00	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	137.825,40	=	€.	2.756,5
- Valore complessivo	=			€.	149.716,90	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 134.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 15: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala A piano terzo int. 15 Cantina scala A piano terra interno 9 Posto auto n. 25	84,46 mq		€ 134.500,00	Diritto di superficie	€ 134.500,00
Valore di stima:					€ 134.500,00



LOTTO 16

- **Bene n. 45** - Appartamento scala "B" piano terra int. 1 - sub 107 graffato sub 57
- **Bene n. 46** - Cantina scala "B" piano terra int. 6 - sub 97
- **Bene n. 47** - Posto auto scoperto n. 7 - sub 10

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, un bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati (**foto da 60 a 62**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi E' presente uno splits nel soggiorno con l'unità esterna installata nel sotto/balcone oltre all'impianto di allarme

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità;

- Esposizione Doppio affaccio lati nord/est;

Cantina: Forma pressoché quadrata, con la presenza di finestratura.

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit
Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 119**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 2, distacco via Decimomannu, area condominiale, appartamento scala B int. 3, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 5, area condominiale per due lati, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 6, proprietà altro condominio, posto auto n. 8, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,05 mq	68,20 mq	100%	68,20 mq	2,70 m	Terra
Giardino	148,00 mq	148,00 mq	10%	14,80 mq		Terra
Cantina	3,70 mq	4,20 mq	25%	1,05 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				88,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,10 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	107	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	T	57
	752	2881	97	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	10	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 120**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 121**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 122**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 123**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07903 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 124**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 125**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 232,26.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	130.520,00
- Ipoteca	€.	261.040,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + giardino	= mq. 83,00 x €.	1.601,00/mq.	=	€.	132.883,00	
- Cantina e posto auto	= mq. 5,10 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.874,00	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	132.883,00	=	€.	2.657,66
- Valore complessivo	=			€.	144.414,66	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 130.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 16: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terra int. 1 Cantina scala B piano terra interno 6 Posto auto n. 7	88,10 mq		€ 130.000,00	Diritto di superficie	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00



LOTTO 17

- **Bene n. 48** - Appartamento scala "B" piano terra int. 2 - sub 108 graffato sub 58
- **Bene n. 49** - Cantina scala "B" piano terra int. 15 - sub 106
- **Bene n. 50** - Posto auto scoperto n. 2 - sub 5

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, angolo cottura, corridoio, due camere doppie, due bagni uno con vasca e l'altro con doccia e giardino frontistante **(foto da 63 a 65)**.
- Materiali di rifinitura
 - * Pavimenti: Standard
 - * Rivestimenti: Maioliche da cm. 10x10 nell'angolo cottura e da cm. 15x30 in uno dei due bagni
 - * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
 - * Porte interne: Standard
- Impianti aggiuntivi Sono presenti tre splits nel soggiorno e nelle camere, con due unità esterne installate nel sotto/balcone.
- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità
- Esposizione Unico affaccio lato nord
- Cantina:** Forma rettangolare priva di finestratura.
- Posto auto:** Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit
Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi **(Allegato n. 126)**.

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scala, Corridoio cantine, chiostrina interna, cantine B n. 10 e 11, appartamento scala A int. 2, via Decimomannu, appartamento scala B int. 1, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine per tre lati, cantina B int. 14, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 1, proprietà altro condominio, posto auto n. 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,65 mq	80,70 mq	100%	80,70 mq	2,70 m	Terra
Giardino	97,00 mq	97,00	10%	9,70 mq		Terra
Cantina	3,85 mq	4,35 mq	25%	1,08 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				95,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,23 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	108	6	A/2	6	5,5 vani	//	894,76 €	T	58
	752	2881	106	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	5	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 127)**.
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 128)**.
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 129)**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 130**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07891 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 131**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 132**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 107,57.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	135.520,00
- Ipoteca	€.	271.040,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + giardino	= mq. 90,40 x €.	1.601,00/mq.	=	€.	144.730,40	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,83 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.404,20	
- Migliorie apportate 3%	=	3% x €.	144.730,40	=	€.	4.341,90
- Valore complessivo	=			€.	157.476,50	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 142.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 17: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terra int. 2 Cantina scala B piano terra interno 15 Posto auto n. 2	95,23 mq		€ 142.000,00	Diritto di superficie	€ 142.000,00
Valore di stima:					€ 142.000,00



LOTTO 18

- **Bene n. 51** - Appartamento scala "B" piano terra int. 3 - sub 109 graffato sub 59
- **Bene n. 52** - Cantina scala "B" piano terra int. 4 - sub 95
- **Bene n. 53** - Posto auto scoperto n. 3 - sub 6

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola un bagno con vasca e giardino ad "L" su due lati (**foto da 66 a 68**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Parquet in tutto l'appartamento
- * Rivestimenti: Maioliche da cm. 15x40 nella cucina e da cm. 15x30 e tesserine nel bagno
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/est

Cantina: Forma pressoché quadrata provvista di due finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondolit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 133**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 1, area condominiale per due lati, androne condominiale, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 3, area condominiale, cantina B int. 5, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 2, proprietà altro condominio, posto auto n. 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,75 mq	68,20 mq	100%	68,20 mq	2,70 m	Terra
Giardino	150,70 mq	150,70 mq	10%	15,07 mq		Terra
Cantina	3,45 mq	3,95 mq	25%	0,98 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	109	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	T	59
	752	2881	95	6	C/2	10	3,00 mq.	//	14,10 €	T	
	752	2881	6	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per: diversa posizione della porta della cucina su altra parete, diversa misura del pilastro nel bagno (**Allegato n. 134**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 135**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 136**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 137**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Sulla base della documentazione reperita non risulta alcuna determinazione della Regione Lazio sul riconoscendo del possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, **** Omissis **** per usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 138**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 339,37.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	136.800,00
- Ipoteca	€.	273.600,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + giardino	= mq. 83,27 x €.	1.653,00/mq.	=	€.	137.645,31
- Cantina e posto auto	= mq. 4,73 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.230,20
- Migliorie apportate 3%	= 3% x €.	137.645,31	=	€.	4.129,35
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica			=	€.	- 2.500,00
- Valore complessivo	=			€.	147.504,86

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 133.400,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 18: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terra int. 3 Cantina scala B piano terra interno 4 Posto auto n. 3	88,00 mq		€ 133.000,00	Diritto di superficie	€ 133.000,00
				Valore di stima:	€ 133.000,00

LOTTO 19

- **Bene n. 54** - Appartamento scala "B" piano primo int. 4 - sub 110
- **Bene n. 55** - Cantina scala "B" piano terra int. 3 - sub 94
- **Bene n. 56** - Posto auto scoperto n. 16 - sub 19

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola un bagno con vasca e due balconi (**foto da 69 a 71**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Doppio affaccio lati nord/est

Cantina: Forma pressoché quadrata provvista di due finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 139**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 5, distacco via Decimomannu, distacco posti auto scoperti, appartamento scala B int. 7, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, locale tecnico, area condominiale, cantina B int. 4, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 17, area condominiale, posto auto n. 15, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,80 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Primo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Primo
Cantina	3,75 mq	4,35 mq	25%	1,08 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,09 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	110	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	1	
	752	2881	94	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	19	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per diversa posizione del tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno (**Allegato n. 140**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la diversa posizione sulla parete della porta d'ingresso (**Allegato n. 141**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 142**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 143**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07901 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 144**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 145**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 235,62.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	116.060,00
- Ipoteca	€.	232.120,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	128.726,88
- Cantina e posto auto	= mq. 4,83 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.404,20
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=	€.	-	2.500,00	
- Valore complessivo	=	€.		134.631,08	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 121.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 19: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano primo int. 4 Cantina scala B piano terra interno 3 Posto auto n. 16	81,09 mq		€ 121.000,00	Diritto di superficie	€ 121.000,00
				Valore di stima:	€ 121.000,00

LOTTO 20

- **Bene n. 57** - Appartamento scala "B" piano primo int. 5 - sub 111
- **Bene n. 58** - Cantina scala "B" piano terra int. 1 - sub 92
- **Bene n. 59** - Posto auto scoperto n. 1 - sub 4

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, due camere doppie, una camera singola due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 72 a 74**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi In tutti gli ambienti sono presenti degli split con due motori installati sui balconi.

- Stato manutentivo Normale, sono state riscontrate macchie di umidità oltre a delle fessurazioni sui maiolicati

- Esposizione Unico affaccio lato nord

Cantina: Forma pressoché quadrata priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 146**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 6, chiostrine interne, appartamento scala A int. 5, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 4, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine per due lati, androne condominiale, cantina B int. 2, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, distacco via Decimomannu, proprietà altro condominio, posto auto n. 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	95,60 mq	100%	95,60 mq	2,70 m	Primo
Balconi	28,10 mq	28,10 mq	25%	7,02 mq	2,70 m	Primo
Cantina	3,40 mq	3,90 mq	25%	0,97 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				107,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,34 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	111	6	A/2	6	6,5, vani	//	1.057,45 €	1	
	752	2881	92	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	4	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 147**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 148**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 149**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 150**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07887 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 151**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 152**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 380,48.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	139.560,00
- Ipoteca	€.	279.120,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq.102,62 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	173.222,56	
- Cantina e posto auto	= mq.	4,72 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.212,80
- Migliorie apportate 3%	=	3% x €.	173.222,56	=	€.	5.196,67
- Valore complessivo	=			€.	186.632,03	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 168.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 20: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano primo int. 5 Cantina scala B piano terra interno 1 Posto auto n. 1	107,34 mq		€ 168.000,00	Diritto di superficie	€ 168.000,00
Valore di stima:					€ 168.000,00



LOTTO 21

- **Bene n. 60** - Appartamento scala "B" piano primo int. 6 - sub 112
- **Bene n. 61** - Cantina scala "B" piano terra int. 8 - sub 99
- **Bene n. 62** - Posto auto scoperto n. 13 - sub 16

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 75 a 77**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Nella camera doppia è presente parquet

* Rivestimenti: Standard

* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili

* Porte interne: Porte finto noce dogate

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Unico affaccio lato sud

Cantina: Forma rettangolare priva di finestrature

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 153**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 7, area condominiale, appartamento scala A int. 6, chiostrine interne, appartamento scala B int. 5, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 7, cantina A int. 8, cantina B int. 9, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 14, area condominiale, posto auto n. 12, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,80 mq	94,90 mq	100%	94,90 mq	2,70 m	Primo
Balconi	28,35 mq	28,35 mq	25%	7,08 mq	2,70 m	Primo
Cantina	4,10 mq	4,60 mq	25%	1,15 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				106,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,88 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	112	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	1	
	752	2881	99	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	16	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non vengono riportate le modifiche apportate (**Allegato n. 154**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 155**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 156**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 07/11/2022 (**Allegato n. 157**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Prot. 591506 GR/03/55 del 24/10/2014 riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva il subentro **** Omissis **** (in sostituzione del dimissionario **** Omissis ****), socio della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 158**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 159**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 196,49.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

Capitale	€.	170.000,00
Ipoteca	€.	340.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq.101,98 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	177.445,20	
- Cantina e posto auto	= mq.	4,90 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.526,00
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	177.445,20	=	€.	3.548,90
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=		=	€.	-2.500,00	
- Valore complessivo	=		=	€.	187.020,10	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 168.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 21: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano primo int. 6 Cantina scala B piano terra interno 8 Posto auto n. 13	106,88 mq		€ 168.500,00	Diritto di superficie	€ 168.500,00
Valore di stima:					€ 168.500,00

LOTTO 22

- **Bene n. 63** - Appartamento scala "B" piano primo int. 7 - sub 113
- **Bene n. 64** - Cantina scala "B" piano terra int. 11 - sub 102
- **Bene n. 65** - Posto auto scoperto n. 18 - sub 21

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, un bagno con vasca ed un balcone ad "L" su due lati (**foto da 78 a 80**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, non sono presenti inferriate
- * Porte interne: Porte bugnate finto noce

- Impianti aggiuntivi Negli ambienti sono presenti degli splits con un unico motore posto sul balcone

- Stato manutentivo Normale, sono state riscontrate macchie di umidità nelle camere

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/est

Cantina: Forma rettangolare priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 160**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 6, appartamento scala B int. 4, distacco posti auto scoperti, area condominiale, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, appartamento scala B int. 2, chiostrina interna, cantina B int. 12, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, proprietà altro condominio, area condominiale, posto auto n. 17, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,80 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Primo
Balcone	32,25 mq	32,25 mq	25%	8,06 mq	2,70 m	Primo
Cantina	4,90 mq	5,40 mq	25%	1,35 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				83,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,56 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	113	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	1	
	752	2881	102	6	C/2	10	5,00 mq.	//	23,50 €	T	
	752	2881	21	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 161**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la mancata rappresentazione di un pilastro presente all'interno della cantina (**Allegato n. 162**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 163**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 164**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Sulla base della documentazione reperita non risulta alcuna determinazione della Regione Lazio sul riconoscimento del possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, **** Omissis **** per usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 165**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 208,09.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	65.000,00
- Ipoteca	€.	130.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 78,46 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	136.520,40	
- Cantina e posto auto	= mq. 5,10 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.874,00	
- Migliorie apportate 5%	=	5% x €.	102.778,80	=	€.	6.826,02
- Valore complessivo	=			€.	152.220,42	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 137.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 22: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano primo int. 7 Cantina scala B piano terra interno 11 Posto auto n. 18	83,56 mq		€ 137.000,00	Diritto di superficie	€ 137.000,00
Valore di stima:					€ 137.00,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 23

- **Bene n. 66** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 8 - sub 114
- **Bene n. 67** - Cantina scala "B" piano terra int. 10 - sub 101
- **Bene n. 68** - Posto auto scoperto n. 17 - sub 20

DESCRIZIONE

Appartamento

- **Tipologia** Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi (**foto da 81 a 83**).
 - **Materiali di rifinitura**
 - * **Pavimenti:** Parquet in tutti gli ambienti compresa la cucina
 - * **Rivestimenti:** Cucina rivestita in maioliche da cm. 10x10
 - * **Infissi esterni:** Standard non sono presenti inferriate
 - * **Porte interne:** Porte a scriccio finto noce dogate
 - **Impianti aggiuntivi** Nel soggiorno e nella camera doppia sono presenti degli splits con motore esterno installato sul balcone
 - **Stato manutentivo** Buono, sono state riscontrate macchie di umidità nel bagno causate da infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante.
 - **Esposizione** Doppio affaccio lati nord/est
 - Cantina:** Forma rettangolare priva di finestre
 - Posto auto:** Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit
- Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 166**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- **Appartamento:** Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 9, distacco via Decimomannu, distacco posti auto scoperti, appartamento scala B int. 11, salvo altri.
- **Cantina:** Corridoio cantine, cantina B int. 9, cantina A int. 10, appartamento scala B int. 2, salvo altri.
- **Posto auto:** Area di manovra, posto auto n. 18, area condominiale, posto auto n. 16, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,85 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	4,75 mq	5,25 mq	25%	1,31 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,32 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	114	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	2	
	752	2881	101	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	20	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- **Appartamento:** La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per diversa posizione della porta della cucina su altra parete (**Allegato n. 167**).
- **Cantina:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 168**).
- **Posto auto:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 169**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 170**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07890 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 171**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 172**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 155,46.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	101.500,00
- Ipoteca	€.	203.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	128.726,88
- Cantina e posto auto	= mq. 5,06 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.804,40
- Migliorie apportate 7%	= 7% x €.	128.726,88	=	€.	9.010,88
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=		=	€.	- 2.500,00
- Valore complessivo	=		=	€.	144.042,16

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 129.500,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 23: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano secondo int. 8 Cantina scala B piano terra interno 10 Posto auto n. 17	81,32 mq		€ 129.500,00	Diritto di superficie	€ 129.500,00
				Valore di stima:	€ 129.500,00

LOTTO 24

- **Bene n. 69** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 9 - sub 115
- **Bene n. 70** - Cantina scala "B" piano terra int. 13 - sub 104
- **Bene n. 71** - Posto auto scoperto n. 15 - sub 18

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 84 a 86**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Parquet nel corridoio e nelle camere da letto

* Rivestimenti: Standard, maioliche da cm. 10 x 10 in cucina

* Infissi esterni: Standard non sono presenti inferriate

* Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Unico affaccio lato nord

Cantina: Forma rettangolare priva di finestre

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 173**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 10, chiostrine interne, appartamento scala A int. 9, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 8, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 12, chiostrina interna, cantina B int. 14, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 16, area condominiale, posto auto n. 14, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,65 mq	95,60 mq	100%	95,60 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	28,10 mq	28,10 mq	25%	7,02 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	4,10 mq	4,60 mq	25%	1,15 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				107,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,52 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	115	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	2	
	752	2881	104	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	18	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per: spostamento della porta di separazione tra il soggiorno ed il corridoio (zona notte); prolungamento del tramezzo di separazione tra il soggiorno ed il bagno attiguo (quinta) (**Allegato n. 174**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 175**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 176**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 27/01/2023 (**Allegato n. 177**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07886 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 178**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 179**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 175,17.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	40.090,00
- Ipoteca	€.	80.180,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq.102,62 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	173.222,56	
- Cantina e posto auto	= mq.	4,90 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.526,00
Migliorie apportate 3%	=	3% x €.	128.452,66	=	€.	5.196,67
- Valore complessivo	=			€.	186.945,23	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 168.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 24: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano secondo int. 9 Cantina scala B piano terra interno 13 Posto auto n. 15	107,52 mq		€ 168.000,00	Diritto di superficie	€ 168.000,00
				Valore di stima:	€ 168.000,00

LOTTO 25

- **Bene n. 72** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 10 - sub 116
- **Bene n. 73** - Cantina scala "B" piano terra int. 5 - sub 96
- **Bene n. 74** - Posto auto scoperto n. 19 - sub 22

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, due camere singole, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 87 a 89**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: In tutti gli ambienti è presente il parquet, nella cucina gres porcellanato da cm. 60x60
* Rivestimenti: Gres porcellanato da cm. 60x60 e listelli in cucina, da cm. 50x50 e/o da cm. 30x60 e tessere nei bagni

* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili

* Porte interne: Porte finto noce dogate, due porte scrigno ed una porta a vetri

- Impianti aggiuntivi In tutti gli ambienti sono presenti splits con motori posti esterni sul balcone

- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Unico affaccio lato sud

Cantina: Forma rettangolare provvista di tre finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 180**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 11, area condominiale, appartamento scala A int. 10, chiostrine interne, appartamento scala B int. 9, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 4, area condominiale, cantina B int. 6, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, area condominiale per due lati, posto auto n. 20, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,95 mq	94,90 mq	100%	94,90 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	28,10 mq	28,10 mq	25%	7,02 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	4,75 mq	5,25 mq	25%	1,31 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				107,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				107,28 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	116	6	A/2	6	6,5 vani	//	1.057,45 €	2	
	752	2881	96	6	C/2	10	5,00 mq.	//	23,50 €	T	
	752	2881	22	6	C/6	8	14,00 mq.	//	30,37 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato (**Allegato n. 181**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 182**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 183**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 07/11/2022 (**Allegato n. 184**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Prot. n. 187493 GR/03/63 del 11/04/2017 riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva il subentro **** Omissis **** (in sostituzione del dimissionario **** Omissis ****), socio della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 185**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 186**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 2.311,35.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	127.040,00
- Ipoteca	€.	254.080,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq.101,92 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	177.340,80	
- Cantina e posto auto	= mq.	5,36 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	9.326,40
- Migliorie apportate 10%	=	10% x €.	177.340,80	=	€.	17.734,08
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica	=		=	€.	-2.500,00	
- Valore complessivo	=		=	€.	201.901,28	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 182.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 25: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano secondo int. 10 Cantina scala B piano terra interno 5 Posto auto n. 19	107,28 mq		€ 182.000,00	Diritto di superficie	€ 182.000,00
Valore di stima:					€ 182.000,00

LOTTO 26

- **Bene n. 75** - Appartamento scala "B" piano secondo int. 11 - sub 117
- **Bene n. 76** - Cantina scala "B" piano terra int. 7 - sub 98
- **Bene n. 77** - Posto auto scoperto n. 8 - sub 11

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi **(foto da 90 e 91)**

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard non sono presenti inferriate
- * Porte interne: Porte finto noce dogate

- Impianti aggiuntivi Predisposizione impianto allarme

- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/est

Cantina: Forma rettangolare priva di finestrature

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi **(Allegato n. 187)**.

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 8, distacco posti auto scoperti, area condominiale, appartamento scala B int. 10, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, area condominiale, cantina A int. 7, cantina B int. 8, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 7, proprietà altro condominio, posto auto n. 9, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,65 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	4,30 mq	4,80 mq	25%	1,20 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				81,21 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	117	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	2	
	752	2881	98	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	11	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 188)**.
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 189)**.
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi **(Allegato n. 190)**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 191**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07892 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 192**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento è la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 193**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 2.694,53.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	113.540,00
- Ipoteca	€.	227.080,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	132.692,40	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,95 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.613,00	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	132.692,40	=	€.	2.653,84
- Valore complessivo	=			€.	143.959,24	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 129.500,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 26: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano secondo int. 11 Cantina scala B piano terra interno 7 Posto auto n. 8	81,21 mq		€ 129.500,00	Diritto di superficie	€ 129.500,00
				Valore di stima:	€ 129.500,00



LOTTO 27

- **Bene n. 78** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 12 - sub 118
- **Bene n. 79** - Cantina scala "B" piano terra int. 9 - sub 100
- **Bene n. 80** - Posto auto scoperto n. 5 - sub 8

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e balcone ad "L" su due lati (**foto da 92 a 94**).
 - Materiali di rifinitura
 - * Pavimenti: Standard
 - * Rivestimenti: Standard
 - * Infissi esterni: Standard non sono presenti inferriate
 - * Porte interne: Standard
 - Impianti aggiuntivi Nel soggiorno e nella camera doppia sono presenti split con motore esterno installato sul balcone
 - Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità
 - Esposizione doppio affaccio lati nord/est
 - Cantina:** Forma rettangolare priva di finestrate
 - Posto auto:** Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondolit
- Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 194**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 13, distacco via Decimomannu, distacco posti auto scoperti, appartamento scala B int. 15, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 8, cantina A int. 9, cantina B int. 10, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 4, proprietà altro condominio, posto auto n. 6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,85 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	35,25 mq	35,25 mq	25%	8,81 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	4,30 mq	4,80 mq	25%	1,20 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				84,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				84,16 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	118	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	3	
	752	2881	100	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	8	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per: chiusura del vano porta della cucina; demolizione parziale del tramezzo di separazione tra il soggiorno e la cucina (**Allegato n. 195**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 196**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 197**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 198**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07904 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 199**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 200**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 1.574,20.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	124.500,00
- Ipoteca	€.	249.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 79,21 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	133.706,48
- Cantina e posto auto	= mq. 4,95 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.613,00
- Migliorie apportate 2%	= 2% x €.	133.706,48	=	€.	2.674,12
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica			=	€.	- 2.500,00
- Valore complessivo	=			€.	142.493,60

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 128.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 27: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terzo int. 12 Cantina scala B piano terra interno 9 Posto auto n. 5	84,16 mq		€ 128.000,00	Diritto di superficie	€ 128.000,00
				Valore di stima:	€128.000,00

LOTTO 28

- **Bene n. 81** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 13 - sub 119
- **Bene n. 82** - Cantina scala "B" piano terra int. 14 - sub 105
- **Bene n. 83** - Posto auto scoperto n. 11 - sub 14

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, corridoio, camera doppia, camera singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 95 a 97**).

- Materiali di rifinitura

- * Pavimenti: Standard
- * Rivestimenti: Standard
- * Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili
- * Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nel soggiorno e nella camera doppia sono presenti gli splits con i motori posti sui balconi

- Stato manutentivo Mediocre, sono state riscontrate macchie di umidità

- Esposizione Unico affaccio lato nord

Cantina: Forma irregolare priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 201**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 14, chiostrine interne, appartamento scala A int. 13, distacco via Decimomannu, appartamento scala B int. 12, salvo altri.
- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 13, chiostrina interna, cantina B int. 15, salvo altri.
- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 12, area condominiale, posto auto n. 10, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,80 mq	80,00 mq	100%	80,00 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	39,50 mq	39,50 mq	25%	9,87 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	3,90 mq	4,40 mq	25%	1,10 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				94,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,72 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Citato fabbricate (CF) Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	119	6	A/2	6	5,5 vani	//	894,76 €	3	
	752	2881	105	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	14	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 202**).
- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 203**).
- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 204**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 18/01/2023 (**Allegato n. 205**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07905 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 206**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto agli ultimi "Nuovi Tipi" alla D.I.A. prot. 45227/2008, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 207**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 269,39.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	100.000,00
- Ipoteca	€.	200.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 89,87 x €.	1.688,00/mq.	=	€.	151.700,56	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,85 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.439,00	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	151.700,56	=	€.	3.034,01
- Valore complessivo	=			€.	163.173,57	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 147.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 28: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terzo int. 13 Cantina scala B piano terra interno 14 Posto auto n. 11	94,72 mq		€ 147.000,00	Diritto di superficie	€ 147.000,00
Valore di stima:					€ 147.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 29

- **Bene n. 84** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 14 - sub 120
- **Bene n. 85** - Cantina scala "B" piano terra int. 2 - sub 93
- **Bene n. 86** - Posto auto scoperto n. 4 - sub 7

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, angolo cottura, corridoio, camera doppia, camera singola, due bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia e due balconi (**foto da 98 a 100**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Standard

* Rivestimenti: Standard

* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili

* Porte interne: Standard

- Impianti aggiuntivi Nel soggiorno e nella camera doppia sono presenti gli split con il motore posto su un balcone

- Stato manutentivo Normale, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Unico affaccio lato sud

Cantina: Forma pressoché quadrata priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 208**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 15, area condominiale, appartamento scala A int. 14, chiostrine interne, appartamento scala B int. 13, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine, cantina B int. 1, androne condominiale, locale tecnico, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 3, proprietà altro condominio, posto auto n. 5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,85 mq	79,30 mq	100%	79,30 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	39,55 mq	39,55 mq	25%	9,88 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	3,60 mq	4,10 mq	25%	1,02 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				93,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				93,95 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	120	6	A/2	6	5,5 vani	//	894,76 €	3	
	752	2881	93	6	C/2	10	4,00 mq.	//	18,80 €	T	
	752	2881	7	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 209**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 210**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 211**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 07/11/2022 (**Allegato n. 212**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07899 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 213**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto alla D.I.A. presentata, l'appartamento e la cantina sono conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 214**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 303,48.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	100.000,00
- Ipoteca	€.	200.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 89,18 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	155.173,20	
- Cantina e posto auto	= mq. 4,77 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.299,80	
- Migliorie apportate 2%	=	2% x €.	155.173,20	=	€.	3.103,46
- Valore complessivo	=			€.	166.576,46	

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€. 150.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 29: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terzo int. 14 Cantina scala B piano terra interno 2 Posto auto n. 4	93,95 mq		€ 150.000,00	Diritto di superficie	€ 150.000,00
Valore di stima:					€ 150.000,00



LOTTO 30

- **Bene n. 87** - Appartamento scala "B" piano terzo int. 15 - sub 121
- **Bene n. 88** - Cantina scala "B" piano terra int. 12 - sub 103
- **Bene n. 89** - Posto auto scoperto n. 9 - sub 12

DESCRIZIONE

Appartamento

- Tipologia Soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno con vasca e due balconi (**foto da 101 a104**).

- Materiali di rifinitura

* Pavimenti: Nelle camere e nel disimpegno è presente il parquet

* Rivestimenti: Standard

* Infissi esterni: Standard, sono presenti inferriate apribili

* Porte interne: Nella cucina e nel disimpegno sono presenti porte scugno

- Impianti aggiuntivi Nessuno

- Stato manutentivo Buono, non sono state riscontrate evidenti macchie di umidità

- Esposizione Doppio affaccio lati sud/est

Cantina: Forma rettangolare priva di finestrate

Posto auto: Forma rettangolare, coperto da una struttura in legno con sovrastante ondulit

Il tutto è riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 215**).

CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, i confini degli immobili sono i seguenti:

- Appartamento: Pianerottolo scale, appartamento scala B int. 12, distacco posti auto scoperti, area condominiale, appartamento scala B int. 14, salvo altri.

- Cantina: Corridoio cantine per due lati, cantina B int. 11, chiostrina interna, cantina B int. 13, salvo altri.

- Posto auto: Area di manovra, posto auto n. 8, proprietà altro condominio per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,55 mq	70,40 mq	100%	70,40 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	23,45 mq	23,45 mq	25%	5,86 mq	2,70 m	Terzo
Cantina	4,85 mq	5,35 mq	25%	1,33 mq	2,70 m	Terra
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	30%	3,75 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				81,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,34 mq		

Le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2881	121	6	A/2	6	5,0 vani	//	813,42 €	3	
	752	2881	103	6	C/2	10	5,00 mq.	//	23,50 €	T	
	752	2881	12	6	C/6	8	13,00 mq.	//	28,20 €	T	

- Appartamento: La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi in quanto non viene graficizzato lo spostamento della parete di divisione del bagno con il disimpegno (**Allegato n. 216**).

- Cantina: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 217**).

- Posto auto: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 218**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 19/10/2022 (**Allegato n. 219**) redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, gli immobili risultano occupati **** Omissis ****.

Con Determinazione n. A07879 del 31/07/2012 La Regione Lazio riconoscendo il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla norma vigente, ammetteva **** Omissis ****, socio assegnatario della cooperativa, ad usufruire dei benefici di edilizia agevolata di cui alla legge n. 493/1993 (**Allegato n. 220**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del condominio (**Allegato n. 221**) alla data del 20/02/2023 risultano pendenze per €. 1.092,35.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nell'annotazione ad iscrizione per frazionamento, del 15/10/2014 alla formalità 17450, la quota d'ipoteca attribuita ai beni del presente lotto è la seguente:

- Capitale	€.	104.000,00
- Ipoteca	€.	208.000,00

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

STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori unitari determinati e delle percentuali riduttive e/o migliorative inerenti lo stato attuale dell'appartamento in questione, il valore di stima è così determinato:

- Appartamento + balcone	= mq. 76,26 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	132.692,40
- Cantina e posto auto	= mq. 5,08 x €.	1.740,00/mq.	=	€.	8.839,00
- Migliorie apportate 2%	= 2% x €.	132.692,40	=	€.	2.653,84
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica			=	€.	- 2.500,00
- Valore complessivo	=			€.	141.685,24

Detraendo da detta cifra la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di **€.** 127.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile del diritto di superficie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 30: Roma - Via Decimomannu n. 32 Appartamento scala B piano terzo int. 15 Cantina scala B piano terra interno 12 Posto auto n. 9	81,34 mq		€ 127.500,00	Diritto di superficie	€ 127.500,00
				Valore di stima:	€ 127.500,00

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

Roma li, 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

