

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Angelo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 707/2014 del R.G.E.

**promossa da**

**CASSA LOMBARDA S.P.A.**

Codice fiscale: 00714590155

MILANO

20100 - MILANO (MI)

**DUMAS SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 09947430964

MILANO

20100 - MILANO (MI)

**contro**

Codice fiscale:

Via

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 Sub. 503 graffata con Particella 687 Sub. 505), piano Seminterrato.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 Sub. 501 graffato con particella 415 Sub. 501 e particella 687 Sub. 501), piano Seminterrato .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 Sub. 501) piano Terra.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 Sub. 502) piano Terra.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 Sub. 503) piano Terra.....	9
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - Piano Seminterrato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	10
Titolarità.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	13



Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 , piano Seminterrato .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUB. 503 GRAFFATA PARTICELLA 687 SUBALTERNO 505 ), piano Seminterrato .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERNO 501 graffato con PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 E PARTICELLA 687 SUBALTERNO 501), piano Seminterrato .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55 (FOGLIO 419 PARTICELLA 2652 SUBALTERNO 501), piano Terra.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65 - (FOGLIO 419 PARTICELLA 2652 SUBALTERNO 502), piano Terra.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65 (FOGLIO 419 PARTICELLA 2652 SUBALTERNO 503), piano Terra.....	24
Dati Catastali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 505 GRAFFATA CON PARTICELLA 687 SUB. 505), piano Seminterrato .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 501 GRAFFATA CON PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 E PARTICELLA 686 SUBALTERNO 501), piano Seminterrato .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	28
Precisazioni.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	28



Patti .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	29
Stato conservativo .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	29
Parti Comuni.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	33



<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	33
Stato di occupazione.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	33
Provenienze Ventennali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	39
Normativa urbanistica.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	40
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	40
Regolarità edilizia.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	40



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	43
Vincoli od oneri condominiali .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra.....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riserve e particolarità da segnalare .....	48
Riepilogo bando d'asta .....	50
<b>Lotto Unico</b> .....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 707/2014 del R.G.E.....	52
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.700.995,00</b> .....	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	55
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato.....	55
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato.....	55
<b>Bene N° 3</b> - Area Urbana ubicata a Roma via dei Malatesta n. 55, Piano Terra	
<b>Bene N° 4</b> - Area Urbana ubicata a Roma via dei Malatesta n. 65, Piano Terra	
<b>Bene N° 5</b> - Area Urbana ubicata a Roma via dei Malatesta n. 65, Piano Terra	



## INCARICO

---

All'udienza del 10/03/2015, il sottoscritto Arch. D'Angelo Francesco, con studio in Via Raffaele Cappelli, 43, Scala B Int. 3 - 00100 - Roma (RM), e-mail f.dangelo@archiworld.it, PEC f.dangelo@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 49775084, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Seguirono ulteriori udienze: 11/04/2017 - 13/12/2017 - 14/09/2021 - 05/04/2022.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - piano Seminterrato (Coord. Geografiche: 41.8805097,12.4203952,678)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - piano Seminterrato (Coord. Geografiche: 41.8805097,12.4203952,678)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.8805097,12.4203952,678)
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.8805097,12.4203952,678)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.8805097,12.4203952,678)

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUB. 503 GRAFFATA CON PARTICELLA 687 SUB. 505), PIANO SEMINTERRATO**

---

Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale Commerciale (destinazione urbanistica assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione catastale Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica Autorimessa/Deposito) di proprietà della stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento, entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Seminterrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi.

Si trova in una zona edificata ad alta densità abitativa, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta.

La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque con quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante.

L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili per il passaggio carrabile e pedonale dei locali oggetto della presente procedura.

Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi



pesanti.

In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale

di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUB. 501 GRAFFATA CON PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 E PARTICELLA 687 SUBALTERO SUBALTERNO 501), PIANO SEMINTERRATO**

---

Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale a Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica assentita dalla Licenza Edilizia di cui al Progetto N. 9315/71 ad Autorimessa/Deposito), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione Commerciale (stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento), entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Interrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi.

L'unità immobiliare è dotata di rampe esterne d'accesso gravate da servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari presenti nell'intero complesso immobiliare. Si trova in una zona intensamente edificata ed abitata, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque da quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante.

L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili (per l'accesso) ai locali oggetto della presente procedura.

Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti.

Va specificato che detta unità immobiliare è fornita di accesso pedonale dal civico n. 57 che dipartendosi dalla via dei Malatesta attraversa il livello piano Piloty delle soprastanti palazzine e fino al raggiungimento di una scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sottostante.

In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale

di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.





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

L'altezza interna del locale è variabile.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 501 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) DI mq. 420 con diritto di accesso a favore delle Particelle 687 (Palazzina "A") e Particella 2653.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 502 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) di mq. 1840 con diritto di accesso a favore delle Particelle 415 (Palazzina "B"), 416 (palazzina C) e Particella 2653.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 503 - AREA URBANA (RAMPA / PIAZZALE DI ACCESSO) di mq. 1053 con diritto di accesso a favore delle Particelle e relativi subalterni che usufruiscono della Centrale Termica Condominiale (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 14).

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 503 graffato con Particella 687 SUBALTERNO 505), piano Seminterrato
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 501 graffato con PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 e PARTICELLA 687 SUBALTERNO 501), piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 SUBALTERNO 501), piano Terra
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 SUBALTERNO 502), piano Terra
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 SUBALTERNO 503), piano Terra



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 PIANO SEMINTERRATO**

---

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

Sono allegati alla procedura di pignoramento gli estratti di mappa catastale del Foglio n. 419 Allegato A ed F; Le sagome dei tre fabbricati e loro distacchi in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento non sono riportati sul Foglio di mappa catastale, dalle verifiche eseguite risultano ubicati sull'attuale particella X del Foglio n. 419, Allegato E - (c.f.r. Allegato 15).

Si evidenzia che dalla planimetria generale di inquadramento delle aree è stato rilevato un discostamento con lo stato di fatto (c.f.r. Allegato 16).

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

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

Sono allegati alla procedura di pignoramento gli estratti di mappa catastale del Foglio n. 419 Allegato A ed F; I beni oggetto di pignoramento (la cui sagoma non é riportata sul Foglio di mappa catastale) sono ubicati nella particella X del Foglio n. 419, Allegato E - (c.f.r. Allegato 15).

Si evidenzia che dalla planimetria generale di inquadramento delle aree è stato rilevato un discostamento con lo stato di fatto (c.f.r. Allegato 16).

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

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

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

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

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00\*\* - Roma (RM)

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 -  
PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00\*\*\*\* Roma (RM)

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\* Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:\*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\* Roma (RM)

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



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\*- Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

**CONFINI**

---

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

il locale oggetto di pignoramento con destinazione COMMERCIALE, fa parte di un complesso condominiale sito nella capitale, ubicato nel quartiere PISANA/BRAVETTA, situato al Piano seminterrato.  
Confina con: adiacente locale Magazzino/Deposito (stessa ditta) al quale è direttamente collegato funzionalmente, locale caldaia di proprietà condominiale, mura perimetrali prospicienti le rampa di accesso di proprietà della stessa ditta, salvo altri (vedasi elaborato planimetrico Allegato n. 9 e 14).

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

il locale oggetto di pignoramento ha destinazione catastale come MAGAZZINO DEPOSITO (urbanisticamente assentito come Autorimessa/Deposito), fa parte di un complesso condominiale in Roma, ubicato nel quartiere PISANA/BRAVETTA, situato al Piano seminterrato.  
Confina con: adiacente locale COMMERCIALE al quale è direttamente collegato funzionalmente, mura perimetrali prospicienti rampa di accesso di proprietà della stessa ditta e terrapieno salvo altri (vedasi elaborato planimetrico Allegato 9 e 14).

---

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

Via dei Malatesta - Particella 3778 del Foglio 419 Allegato F, Particella 2652 del Foglio 419 Sub. 503 stessa ditta.  
(vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO N. 14).

---

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---



Via dei Malatesta, Particella 3782 del Foglio 419 Allegato C, Particella 3783 del Foglio 419 Allegato C, Particella 2652 del Foglio 419, Particella 2652 del Foglio 419 Subalterno 503 stessa ditta.

(vedasi allegato planimetrico ALLEGATO N. 14)

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

Particella 2652 del Foglio 419 Subalterno 501 stessa ditta, Particella 2652 del Foglio 419, Particella 2652 del Foglio 419 Subalterno 502 stessa ditta.

(vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO N. 14).

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	1104,00 mq	1119,00 mq	1,00	1119,00 mq	4,60 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1119,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1119,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo comunicante con il locale Magazzino/Deposito (anch'esso oggetto del medesimo pignoramento) seppur diviso catastalmente in quanto trattasi di due porzioni immobiliari distinte di fatto non godono di propria autonomia, si accede all'unità immobiliare adiacente tramite parte della consistenza di questo locale quindi viene considerato ai fini della vendita come unico lotto.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	1889,00 mq	1904,00 mq	0,30	571,20 mq	4,60 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>571,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>571,20 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo comunicante con il locale commerciale (anch'esso oggetto del medesimo pignoramento) seppur diviso catastalmente in quanto trattasi di due porzioni immobiliari distinte di fatto non godono di propria autonomia (il cui ingresso gravante sulla consistenza dell'unità immobiliare adiacente) quindi deve essere considerato ai fini della vendita come unico lotto.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area Urbana - rampa di accesso gravata da servitù di passaggio.	420,00 mq	420,00 mq	0,10	42,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area Urbana	1840,00 mq	1840,00 mq	0,10	184,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,00 mq</b>		

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area Urbana	1053,00 mq	1053,00 mq	0,10	105,30 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,30 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERNO 503 GRAFFATO CON PARTICELLA 687 SUBALTERNO 505), PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 29/03/2007	***** con sede in Roma - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 416, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 676 Superficie catastale 1143 mq Rendita € 21.331,53 Piano S1 Graffato 687 SUB. 502
Dal 29/03/2007 al 09/12/2008	****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE ***** con sede in Roma - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 416, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 676 Rendita € 21.331,53 Piano S1 Graffato 687 SUB. 502
Dal 09/12/2008 al 09/12/2009	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE *****con sede in Roma - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 416, Sub. 503, Zc. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 1104 Rendita € 22.065,52 Piano S1 Graffato 687 SUB. 505
Dal 09/12/2009 al 09/11/2015	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE *****con sede in Roma - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 416, Sub. 503, Zc. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 1104 Superficie catastale 1143 mq Rendita € 22.065,52 Piano S1 Graffato 687 SUB. 505

I titolari dei diritti catastali corrispondono ai titolari dei diritti reali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERO 501 GRAFFATO CON PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 E PARTICELLA 687 SUBALTERNO 501), PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 29/03/2007	***** con sede in Roma - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 415, Sub. 501 - Graffata 416 Sub. 501 - 687 SUB. 501 Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 1889 Superficie catastale 1143 mq Rendita € 7.219,34 - Piano S/1



Dal 29/03/2007 al 09/11/2015	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE ***** con sede in Roma - proprietaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 416, Sub. 501, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 1889 Superficie catastale 2144 mq Rendita € 7.219,34 Piano S1 Graffato 415 Sub. 501 - 687 Sub. 501
------------------------------	---	--

I titolari dei diritti catastali corrispondono ai titolari dei diritti reali.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 6 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 7 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 5 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 1 Categoria F1
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 4 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 11 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 12 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 10 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 8 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 9 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** on sede	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 12





	in Roma	Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 6 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****. con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 6 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 5 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 4 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 10 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 11 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 9 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 7 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 419, Part. 2652, Sub. 8 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 02/02/2023 al 14/06/2023	****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 501 Categoria F1

I TITOLI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 27 Categoria G



		Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 28 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Raoma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 26 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 24 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 25 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 29 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 33 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 34 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 32 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 30 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 31 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 23 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 15 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 16 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 14 Categoria G



		Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 2 Categoria F1
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 13 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 17 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 21 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 22 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 20 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 18 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 19 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 35 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 51 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 52 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 50 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 48 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 49 Categoria G Superficie catastale 12 mq



Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 53 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 57 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 58 Categoria G Superficie catastale 16 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 56 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 54 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 55 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 47 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 39 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 40 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 38 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 36 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 37 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 41 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 45 Categoria G Superficie catastale 12 mq



Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 46 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 44 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 42 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 43 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 58 Categoria G Superficie catastale 16 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 27 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 28 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 26 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 24 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 25 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 29 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 32 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 33 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 32 Categoria G Superficie catastale 12 mq



Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 30 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 31 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 23 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 15 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** on sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 16 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 14 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 2 Categoria F1
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 13 Categoria G, Cons. 12
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 17 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 21 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 22 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 20 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 18 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 19 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 34 Categoria G



		Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 50 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 51 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 49 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 47 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 48 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 52 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 56 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 57 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 55 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 53 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	**** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 54 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 46 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 38 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 39 Categoria G



		Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 37 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 35 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 36 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 40 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 44 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 45 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 43 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 41 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 42 Categoria G Superficie catastale 12 mq
Dal 02/02/2023 al 14/06/2023	***** con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 502 Categoria F1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 21/09/1992 al 28/03/2007	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 419, Part. 2652, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale , mq
Dal 29/03/2007 al 01/02/2023	*****con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 3 Categoria F1





Dal 02/02/2023 al 14/06/2023	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE *****Sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 2652, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 1053 Piano TERRA
------------------------------	---	---

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	416	503	5	C1	1	1104	1143 mq	22065,52 €	S1	687 Sub. 505

### Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto della planimetria catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria con quella in atti catastali, esaminato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una difformità per realizzazione di opere interne.

RELATIVAMENTE AI DATI CATASTALI VA EVIDENZIATO CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 419, PARTICELLA 416, SUBALTERNO 503 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 687, SUBALTERNO 505, E' STATA GENERATA DALLA SOPPRESSIONE DEI SEGUENTI SUBALTERNI:

- Particella 415 Sub. 80 Categoria C/6 consistenza mq. 553;
- Particella 416 Sub. 31 Categoria C/6 consistenza mq. 1150;
- Particella 687 Sub. 32 Categoria C/2 consistenza mq. 1392;

Detta provenienza riporta ai dati attuali presenti nella visura catastale ed identifica l'originaria Autorimessa/Magazzino-Deposito.

(c.f.r. Allegati 11, 12, 13).

Pertanto le tre differenti particelle e relativi subalterni identificano le zone sottostanti i tre villini "A"- "B"- "C" soprastanti le consistenze oggetto di pignoramento (c.f.r. Allegato Modello 55 - 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE NELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALL'ATTUALITA', (FOGLIO 419, ALLEGATO "E"), NON RISULTANO RIPORTATE LE SAGOME DEI FABBRICATI DI CUI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO FANNO PARTE.

LA PARTICELLA SULLA QUALE E' STATO EDIFICATO L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE RISULTA ALL'ATTUALITA' CONTRASSEGNA CON LA LETTERA "X", sta ad indicare che in fase di digitalizzazione del foglio di mappa da parte del catasto non si è riuscito a definire il numero di particella da assegnare (c.f.r. Allegato n. 15).



Dal confronto della planimetria catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria con quella in atti, esaminato lo stato dei luoghi, dovrà procedersi ad una variazione catastale che contempra la realizzazione di locali interni destinati a servizi igienici, propedeutica a tale variazione dovrà essere attivata procedura urbanistica di sanatoria (C.I.L.A.). La spesa occorrente per tale risanamento verrà detratta dal possibile valore di mercato scaturito dalla presente stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che non sussista la necessità di eseguire la variazione catastale anche per non gravare di ulteriori costi la presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 -  
PIANO SEMINTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	416	501	5	C2	3	1889	2144 mq	7219,34 €	S/1	Part.lla 415 Sub.501  Part.lla 687 Sub.501

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi e non è conforme ai relativi titoli edilizi rilasciati per l'immobile in oggetto.

RELATIVAMENTE AI DATI CATASTALI VA EVIDENZIATO CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 419, PARTICELLA 415, SUBALTERNO 501 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 416, SUBALTERNO 501 e PARTICELLA 687 subalterno 501, RISULTA PROVENIRE DAI SEGUENTI SUBALTERNI SOPPRESSI:

- Particella 415 Sub. 80 Categoria C/6 consistenza mq. 553;
- Particella 416 Sub. 31 Categoria C/6 consistenza mq. 1150;
- Particella 687 Sub. 32 Categoria C/2 consistenza mq. 1392;

Detta provenienza riconduce agli attuali dati catastali è pertanto identifica l'originaria Autorimessa/Magazzino-Deposito.

(c.f.r. Allegati 11, 12, 13).

Pertanto le tre differenti particelle identificano i tre villini "A" - "B" - "C" soprastanti le consistenze oggetto di pignoramento (c.f.r. Modello 55 d'impianto, Allegati 14/A).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE NELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALL'ATTUALITA', (FOGLIO 419, ALLEGATO "E"), NON RISULTANO RIPORTATE LE SAGOME DEI FABBRICATI DI CUI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO FANNO PARTE.



LA PARTICELLA SULLA QUALE E' STATO EDIFICATO L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE RISULTA CONTRASSEGNA CON LA LETTERA "X", sta ad indicare che in fase di digitalizzazione del foglio di mappa da parte del catasto non si è riuscito a definire il numero di particella da assegnare (c.f.r. Allegato n. 15).

Dal confronto della planimetria catastale presente in atti, esaminato lo stato dei luoghi, dovrà procedersi ad una variazione catastale per meglio graficizzare un locale accessorio annesso alla consistenza (utilizzato come ufficio) oltre all'aggiornamento della toponomastica in quanto esiste un accesso pedonale posto nel soprastante piano Piloty che porta al Piano Seminterrato, detto accesso diparte dal civico n. 57.

L'intera consistenza dovrà inoltre essere ricondotta alla destinazione assentita urbanisticamente dal progetto approvato (Autorimessa/Deposito) oltre ad ulteriori difformità trattati nel capitolo sulla conformità urbanistica.

Per quanto concerne l'uso e l'utilizzo dei locali, essendo queste compatibili tra di loro sarà sufficiente attivare una C.I.L.A. in sanatoria.

La spesa occorrente per tale risanamento verrà detratta dal possibile valore di mercato scaturito dalla presente stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che non sussista in questa fase la necessità di eseguire la variazione catastale ed urbanistica di cui sopra anche per non gravare di ulteriori costi la presente Procedura Esecutiva.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	419	2652	501		F1			420 mq		Terra		

#### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	419	2652	502		F1		1840			T		



## **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2652	503		F1		1053			Terra	

### **Corrispondenza catastale**

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

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

L'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO AL PIGNORAMENTO DEVE ESSERE AGGIORNATO CON L'ESTRATTO DI CUI AL FOGLIO 419 ALLEGATO "E" (viene allegato alla presente il nuovo estratto di mappa catastale).

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

L'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO AL PIGNORAMENTO DEVE ESSERE AGGIORNATO CON L'ESTRATTO DI CUI AL FOGLIO 419 ALLEGATO "E" (ALLEGATO AL PRESENTE ELABORATO)

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

Il Subalterno 501 (Foglio 419 - particella 2652 - deriva da fusione con cambio d'uso come da atti catastali (allegato n. 14)

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

Area Urbana utilizzata come rampa di accesso alle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

Trattasi di area urbana gravata da servitù di accesso a favore del condominio per la manutenzione della centrale termica.



## PATTI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere. Il bene immobiliare è detenuto dal Custode Giudiziario.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere. Il bene immobiliare è detenuto dal Custode Giudiziario.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

Non risultano contratti di locazione in essere. Il bene immobiliare è detenuto dal Custode Giudiziario.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

Non risultano contratti di locazione in essere. Il bene immobiliare è detenuto dal Custode Giudiziario.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Non risultano contratti di locazione in essere. Il bene immobiliare è detenuto dal custode Giudiziario.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Il locale si trova in avanzato stato di vetustà con evidente fatiscenza e non privo di infiltrazioni d'acqua.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Il locale si trova in avanzato stato di vetustà con evidente fatiscenza e non privo di infiltrazioni d'acqua.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

L'intera area risulta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

L'area in oggetto si trova in pessimo stato di conservazione e di manutenzione.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---



area in modesto stato di conservazione e di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERNO 503 GRAFFATO CON PARTICELLA 687 SUBALTERNO 505), PIANO SEMINTERRATO**

---

L'accesso al locale avviene tramite le due rampe carrabili con accesso da via dei Malatesta, contraddistinte dai civici n. 55 e 65, specificatamente riportate al Foglio di mappa catastale n. 419, Particella 2652, già Subalterni 1, 2, 3 (ora Subalterni 501-502-503). Va evidenziato che la rampa di via dei Malatesta n. 55, riportata al catasto urbano al Foglio di mappa n. 419, Particella 2652, già Subalterno 1 (ora Subalterno 501), restava altresì un bene comune ai precedenti Subalterni da 4 a 12 (posti auto stessa ditta ora soppressi) contraddistinta all'attualità con il numero di Subalterno 501, ed a tutte le unità immobiliari di cui alla partita n. 280100 e al Locale Magazzino-Deposito (stessa ditta) in catasto al Foglio 419, Particella 416 Subalterno 501, graffato con le particelle 415 Subalterno 501 e particella 687, Subalterno 501.

La seconda rampa con accesso dal civico n. 65 ed in particolare quanto contraddistinto in catasto al Foglio di mappa n. 419, Particella 2652, Subalterno 2 (ora Subalterno 502) restava un bene comune ai Subalterni da 13 a 58 soppressi (ora Subalterno 502) ed al Locale Magazzino-Deposito riportato in catasto al Foglio 419, Particella 416, Subalterno 501, graffato con le particelle 415 Subalterno 501 e 687, Subalterno 501. .

la restante area già menzionata come "rampe" in quanto al momento della stipula notarile non vi erano presenti aree contraddistinte con subalterni identificativi, già riportata in catasto urbano al Subalterno 3 (ora 503) resta un bene comune non censibile alle unità immobiliari di cui all'originaria partita n. 280100, per l'accesso pedonale e carrabile alla centrale termica ed al Locale Magazzino-Deposito (stessa ditta) contraddistinto in catasto al Foglio 419, Particella 416 Subalterno 501, graffato con le particelle 415 Subalterno 501 e 687 Subalterno 501. .

Per una maggiore esplicazione vedasi a confronto l'elaborato planimetrico catastale e rilievo planimetrico delle aree esterne (c.f.r. ALLEGATO 9 e 14).

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERO 501 - GRAFFATO CON PARTICELLA 415 SUB. 501 E PARTICELLA 687 SUB. 501), PIANO SEMINTERRATO**

---

L'accesso al locale avviene tramite le due rampe con accesso da via dei Malatesta, contraddistinte dai civici n. 55 e 65 e specificatamente riportate al Foglio di mappa catastale n. 419, Particella 2652, già Subalterni 1, 2, 3 soppressi (ora 501 - 502 - 503). Si accede inoltre al locale Magazzino-Deposito dal civico n. 57 tramite la rampa di via dei Malatesta n. 55, riportata al catasto Foglio di mappa n. 419, Particella 2652, già Subalterno 1, (soppresso ora Sub. 501) detta rampa restava altresì un bene comune ai Subalterni da 4 a 12 (posti auto ora soppressi) ed a tutte le unità immobiliari facenti parte dell'originaria Partita n. 2800100 oltre che al locale Commerciale (stessa ditta) riportato in catasto al Foglio 419, Particella 416 Subalterno 503 graffato con la Particella 687 Sub. 505.

La seconda rampa con accesso dal civico n. 65 ed in particolare quanto contraddistinto in catasto al Foglio di mappa n. 419, Particella 2652, già Subalterno 2 (soppresso ora Sub. 502), restava bene comune ai Subalterni da 13 a 58 (ora soppressi diventa il Subalterno 502) oltre che al locale Commerciale oggetto di pignoramento, riportato in catasto al Foglio 419, Particella 416 Subalterno 503 graffata con la Particella 687 Sub. 505.



la restante area già menzionata come "rampe" in quanto al momento della stipula notarile non vi erano presenti ulteriori Subalterni Catastali, oggi contraddistinta in Catasto al Foglio di mappa n. 419, Particella 2652, Subalterno 3 (soppresso ora Subalterno 503), resta bene comune all'originaria partita n. 280100 per l'accesso pedonale e carrabile alla centrale termica condominiale ed inoltre al locale commerciale (stessa ditta) riportato in catasto al Foglio 419, Particella 416 Subalterno 503 graffato con la Particella 687 Sub. 505 in quanto unità immobiliare già facente parte dell'originaria partita catastale n. 2800100.

Per una maggiore esplicazione vedasi a confronto l'elaborato planimetrico catastale (c.f.r. ALLEGATO 9 e 14).

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

Trattasi di area urbana di mq. 420 con servitù di accesso a favore delle particelle 687 (Palazzina "A") e 263 (Vedasi elaborato planimetrico e rilievo fotografico allegato 14).

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

Trattasi di area urbana di mq. 1840 con servitù di accesso a favore delle particelle 415 (Palazzina "B") e 416 (Palazzina "C") e 2653 (Vedasi elaborato planimetrico e rilievo fotografico allegato 14).

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Subalterno gravato da servitù di passaggio a favore del condominio per la manutenzione della Centrale Termica (vedasi elaborato planimetrico e rilievo fotografico allegato 14).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

La proprietà oggetto di pignoramento non risulta essere gravata da Servitù, Censo od Usi Civici ad eccezione della servitù condominiale descritta per le rampe di accesso.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

La proprietà oggetto di pignoramento non risulta essere gravata da Servitù, Censo od Usi Civici ad eccezione della servitù condominiale descritta per le rampe di accesso.

#### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

La proprietà oggetto di pignoramento non risulta essere gravata da Servitù, Censo od Usi Civici ad eccezione della servitù di accesso descritta per le rampe di accesso.



#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

L'area urbana é gravata da diritto di accesso a favore delle particelle 415 (Palazzina B), 416 Palazzina C) e particella 2653

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Servitù di passaggio a favore del condominio per il raggiungimento della Centrale Termica (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 14)

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

##### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Il locale si sviluppa al disotto sotto delle aree occupate dalle tre palazzine e loro distacchi pertanto le strutture principali sono caratterizzate dagli elementi strutturali dei tre fabbricati soprastanti. le fondazioni non sono visibili a meno che eseguire saggi per portare alla luce le fondazioni. Si presume siano composte da plinti e travi di collegamento in c.a.

L'altezza interna dei locali, variabile in alcune zone, è di ml. 4,60. Le strutture verticali perimetrali sono composte in muratura. Il solaio di copertura, che corrisponde al soprastante Piano Piloty delle tre palazzine è in latero-cemento, la copertura è costituita dallo stesso solaio corrispondente al calpestio del soprastante Piano piloty e parte a terrazzo praticabile utilizzato come parcheggio.

Le pareti interne ed esterni sono in muratura, la finitura si presenta in cattivo stato di manutenzione. la pavimentazione è costituita in battuto tipo industriale. Gli infissi sono di tipologia metallica. Gli impianti sono a vista ove esistenti e comunque privi di manutenzione.

L'accesso al locale avviene tramite due rampe di accesso che si dipartono da via dei Malatesta (altezza civici 55 e 65).

##### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Il locale si sviluppa sotto l'invaso di tre palazzine e loro distacchi, pertanto le strutture principali sono caratterizzate dagli elementi strutturali dei tre fabbricati soprastanti. le fondazioni non sono visibili a meno che eseguire saggi per portare alla luce le fondazioni. Si presume siano composte da plinti e travi di collegamento in c.a.

L'altezza interna dei locali, variabile in alcune zone è prevalentemente di ml. 4,60. Le strutture verticali perimetrali sono composte in muratura. Il solaio di copertura che corrisponde al soprastante Piano Piloty delle tre palazzine è in latero-cemento, la copertura è costituita dallo stesso solaio corrispondente al calpestio del soprastante Piano piloty e parte a terrazzo praticabile utilizzato come parcheggio da parte dei condomini facente parte del Condominio di via dei Malatesta n. 57.

Le pareti interne ed esterni sono in muratura, la finitura si presenta in cattivo stato di manutenzione. la pavimentazione è costituita in battuto tipo industriale. Gli infissi sono di tipologia metallica. Gli impianti sono a vista ove esistenti e comunque privi di manutenzione.

L'accesso al locale avviene tramite due rampe di accesso che si dipartono da via dei Malatesta, altezza civici 55 e 65 carrabile e civ 57 pedonale.





**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

Trattasi di rampa carrabile gravata da servitù di passaggio in pessimo stato di conservazione e manutenzione (vedasi elaborato planimetrico e rilievo fotografico - ALLEGATO 14).

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

Area composta da terreno di sedime (vedasi elaborato planimetrico e rilievo fotografico ALLEGATO 14).

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Trattasi di Area Urbana costituita da fondo pavimentato, gravata da servitù di passaggio a favore del condominio per la manutenzione delle Centrale Termica (vedasi elaborato planimetrico e rilievo fotografico ALLEGATO 14)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile risulta libero  
all'attualità l'immobile è libero da persone e cose, e a disposizione del custode giudiziario.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile risulta libero  
all'attualità l'immobile è libero da persone e cose, a disposizione del custode Giudiziario.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero  
Detenuto dal custode.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.  
Area libera detenuta dal custode Giudiziario.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Aree detenute dal custode Giudiziario.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERNO 503 GRAFFATO CON PARTICELLA 687 SUBALTERNO 505), PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1990	***** IN ACCOMANDITA SEMPLICE di **** (TITOLARE), proprietaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA CAPOZZI	13/07/1990	23202	3936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI - ROMA	01/08/1990	40327	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/03/2007	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ***** con sede in Roma, proprietaria 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIORGIO RIZZO	29/03/2007	15493	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERO 501 GRAFFATO CON PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 E PARTICELLA 687 SUBALTERNO 501), PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1990	**** Società in Accomandita Semplice di ***** con sede in Roma - proprietaria 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Capozzi	13/07/1990	23202	3936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	18/07/1990	96573	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI - ROMA	01/08/1990	40327			
Dal 29/03/2007	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ***** *** con sede in Roma - proprietaria 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio Rizzo	29/03/2007	15493	1676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1990 al	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA	<b>VENDITA</b>			



29/03/2007	SEMPLICE di ***** con sede in Roma - proprietaria 1000/1000 - Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio NICOLA CAPOZZI	13/07/1990	23202	3936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI ROMA	01/08/1990	40327	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/03/2007	***** Società in Accomandita Semplice di ****. con sede in Roma, proprietaria per 1000/1000 - Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>recesso del socio e modifica patti sociali di Società in Accomandita Semplice</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIORGIO RIZZO	29/03/2007	15493	1676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI ROMA 2 -	30/03/2007	4038			

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 13/07/1990 al 29/03/2007	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE di ***** con sede in Roma - proprietaria 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio NICOLA CAPOZZI	13/07/1990	23202	3936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI ROMA	01/08/1990	40327	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/03/2007	***** Società in Accomandita Semplice	<b>recesso del socio e modifica patti sociali di Società in Accomandita Semplice</b>			



di ***** con sede in Roma - proprietaria 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio GIORGIO RIZZO	29/03/2007	15493	1676
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI ROMA 2 -	30/03/2007	4038		

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1990	***** SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ***** (TITOLARE), proprietaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA CAPOZZI	13/07/1990	23202	3936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI - ROMA	01/08/1990	40327	
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/03/2007	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ***** con sede in Roma proprietaria 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIORGIO RIZZO	29/03/2007	15493	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERNO 503 GRAFFATO CON PARTICELLA 687 SUBALTERNO 505), PIANO SEMINTERRATO.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 23/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 27/06/2014  
Reg. gen. 71108 - Reg. part. 47355
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERNO 501 GRAFFATO CON LA PARTICELLA 415 SUBALTERNO 501 E PARTICELLA 687 SUBALTERNO 501), PIANO SEMINTERRATO.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 23/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 27/06/2014  
Reg. gen. 71108 - Reg. part. 47355



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55 (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 - SUBALTERNO 501), PIANO TERRA.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 23/05/2023  
Reg. gen. 63869 - Reg. part. 46527  
Quota: 1000  
A favore di DUMAS SPV S.R.L.  
Contro \*\*\*\*\*

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65 (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 - SUBALTERNO 502), PIANO TERRA.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 23/05/2023  
Reg. gen. 63869 - Reg. part. 46527  
Quota: 1000  
A favore di DUMAS SPV S.R.L.  
Contro \*\*\*\*\*

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65 (FOGLIO 419 - PARTICELLA 2652 - SUBALTERNO 503), PIANO TERRA.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 23/05/2023  
Reg. gen. 63869 - Reg. part. 46527  
Quota: 1000  
A favore di DUMAS SPV S.R.L.  
Contro \*\*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

L'area oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per la maggiore consistenza è sottostante ai tre villini e loro distacchi, edificati in virtù di Licenza Edilizia n. 9315 del 17-09-1971 e variante n.ro 14443 del 27-04-1974 (c.f.r. ALLEGATO 1,2,3,4). Fu rilasciata Licenza di Abitabilità n. 553 del 03-12-1975 (c.f.r. ALLEGATO 5). Per il livello (piano Seminterrato) oggetto della presente relazione, la licenza di abitabilità recita "Autorimessa





privata al civico 55, deposito, centrale termica". (c.f.r. ALLEGATO 5).

Successivamente alla costruzione dei fabbricati di cui sopra risultano realizzate le seguenti opere: cambio d'uso parziale da autorimessa a commerciale con frazionamento di parte del locale deposito e fusione della porzione frazionata con una zona poi risanata in categoria catastale C/1 (commerciale), ampliamento, realizzazione di locale servizi (bagni/wc/docce). All'attualità i locali risultano interamente svuotati e liberi da persone e cose.

Per le opere realizzate in assenza di titolo urbanistico di cui sopra è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro 284327/2002 (c.f.r. ALLEGATO 7 - 7A) per il cambio d'uso da autorimessa/Deposito a locale commerciale per mq. 1.104,00.

A SEGUITO DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE e relativo recupero urbanistico DOVRA' ESSERE RICHIESTA L'AGIBILITA' DEI LOCALI.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile reperire l'APE e le prescritte certificazioni degli impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico e termico in quanto non trovati negli uffici preposti alla loro ricezione ed in quanto non forniti dalla proprietà.

Allo stato attuale l'APE non può essere redatto.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile non risulta agibile.

l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per la maggiore consistenza è sottostante tre villini e loro distacchi, edificati in virtù di Licenza Edilizia n. 9315 del 17-09-1971 e variante n.ro 14443 del 27-04-1971, Progetto n. 9315/71 (c.f.r. ALLEGATI 1,2,3,4). Fu rilasciata Licenza di Abitabilità n. 553 del 03-12-1975 (c.f.r. ALLEGATO 5). Per il livello (piano Seminterrato) oggetto della presente relazione la licenza di abitabilità recita "Autorimessa privata al civico 55, deposito, centrale termica" (c.f.r. ALLEGATO 5).

Successivamente alla costruzione dei fabbricati di cui sopra risultano realizzate le seguenti opere difformi alla Licenza Edilizia rilasciata:

- 1- Ampliamento dell'autorimessa di mq. 567,69 circa (c.f.r. ALLEGATO 4 e RILIEVO);
- 2- Cambio della destinazione d'uso da "Autorimessa/Deposito" a "Magazzino/Deposito";
- 3- con la dismissione dell'attività esercitata all'interno dei locali dalla Società esecutata (accertata nell'ultimo sopralluogo esperito in data 25-11-2021) viene a decadere la promiscuità delle attività Artigianali/Commerciali già esercitate dalla società esecutata (accertata e riportata nella relazione del 09-03-2016) all'interno dell'unità



immobiliare.

Occorre comunque ripristinare (tombare) le maggiori superfici presenti ed annesse a detto locale, oltre a risanare urbanisticamente la scala interna con sbocco al soprastante piano Piloty.

Per il ripristino della consistenza licenziata si quantifica una spesa di € 25.000,00 che comprende l'attività di un tecnico per l'espletamento delle procedure urbanistiche oltre agli interventi edilizi per procedere allo stato pristino delle maggiori superfici, oltre a reversali e sanzioni pertanto si andrà a defalcare un importo totale di € 25.000,00 oltre al valore corrispondente ricavato sulle consistenze ampliate che è pari ad € 154.000,00.

Totale da defalcare **€ 179.000,00** (Euro Centosettantanovemila/00).

A SEGUITO DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE, OLTRE ALLE REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE ANDRA' RICHIESTA L'AGIBILITA'.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato reperire l'APE e le prescritte certificazioni degli impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico e termico in quanto non trovati negli uffici preposti alla loro ricezione ed in quanto non forniti dalla proprietà. Allo stato attuale l'APE non può essere redatto.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di aree residue (distacchi) derivante dalla lottizzazione. Per i dati urbanistici si fa espresso riferimento a quanto riportato per i beni di cui ai punti 1 e 2 della presente perizia.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

Trattasi di aree residue (distacchi) derivante dalla lottizzazione. Per i dati si fa espresso riferimento a quanto riportato per i beni di cui ai punti 1 e 2 della presente perizia.



## **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Trattasi di aree urbane residue (già distacchi dai confini) che forniscono l'accesso alle unità immobiliari pignorate è pertanto prive di specifico titolo urbanistico in quanto annesse a maggiore consistenza (vedasi titoli urbanistici di cui ai punti 1 e 2 allegati alla perizia). Per quanto concerne i dati urbanistici si fa espresso riferimento a quanto menzionato per i beni 1 e 2 della presente perizia.

Non previste.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali **ad eccezione di quelli di cui al contenzioso in corso tra la Società esecutata ed il condominio riversatosi nella presente procedura in cui il condominio è parte costituita.**

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - PIANO SEMINTERRATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali **ad eccezione di quelli di cui del contenzioso in corso tra la Società esecutata ed il condominio riversatosi nella presente procedura in cui il condominio è parte costituita.**

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 55, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali **ad eccezione di quelli di cui al contenzioso in corso tra la Società esecutata ed il condominio riversatosi nella presente procedura in cui il condominio è parte costituita.**



#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA, 65, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali **ad eccezione di quelli di cui al contenzioso in corso tra la Società esecutata ed il condominio riversatosi nella presente procedura in cui il condominio è parte costituita.**

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA 65, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali **ad eccezione di quelli di cui al contenzioso in corso tra la Società esecutata ed il condominio riversatosi nella presente procedura in cui il condominio è parte costituita.**

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato complessivamente in quanto la superficie delle due unità immobiliari è limitrofa e comunicante tra di esse.

Sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive in particolar modo sulle aree (rampe) di accesso, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 503 graffato con la particella 687 subalterno 505), piano Seminterrato

Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale Commerciale (destinazione urbanistica assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione catastale Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica Autorimessa/Deposito) di proprietà della stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento, entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Seminterrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi. Si trova in una zona edificata ad alta densità abitativa, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta. La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque con quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante. L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili per il passaggio carrabile e pedonale dei locali oggetto della presente procedura. Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti. In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una



riconfinazione catastale di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 416, Sub. 503 graffato con la particella 687 subalterno 505, Zc. 5, Categoria C1, Valore di stima del bene: € 1.040.670,00

Per la presente stima si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Per una maggiore oggettività e di verifica della congruità del prezzo ricavato e stata eseguita una analisi comparativa sul valore derivante dal saggio di capitalizzazione, dal valore per consistenza derivante dal costo di costruzione e dal valore sulla base della rivalutazione monetaria, sistema già enunciato nella precedenza perizia tecnica in atti. Pertanto il prezzo unitario adottato è stato ricavato con particolare attenzione all'analisi di mercato relativa a compravendite di immobili simili per tipologia, stato manutentivo ed ubicazione, a quello oggetto di pignoramento.

Sono stati consultati i maggiori siti internet operanti nella compravendita immobiliare e sono stati reperiti i prezzi richiesti per immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quello oggetto di stima.

Sono stati inoltre assunti come ulteriore riferimento i prezzi unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate OMI e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, si è infine tenuto in considerazione il particolare periodo di contrazione che sta subendo il mercato immobiliare nazionale al momento della redazione della presente perizia di stima.

Si è tenuto conto dello stato manutentivo di struttura, rifiniture, vetustà e presenza o meno di certificazioni riguardo gli impianti tecnologici presenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, dopo attente valutazioni, si è ritenuto congruo assegnare per l'immobile in oggetto, il valore di mercato unitario di €/mq. 930,00 (euro Novecentotrenta/00).

Va tuttavia evidenziato che il locale è munito di servizi igienici/spogliatoi (non risultanti nell'elaborato planimetrico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria) pertanto si dovrà procedere a risanare tale intervento con il conseguente aggiornamento della planimetria al catasto. Per tali prestazioni professionali, oneri e reversali si stima è stato calcolato un importo complessivo per i beni in premessa nn. 1 e 2 di € 179.000,00 (Euro CENTOSETTANTANOVEMILA/00) - Vedasi quanto riportato alla pagina n. 42 che precede.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 SUBALTERO 501 graffato con la particella 415 sub. 501 e particella 687 sub. 501), piano Seminterrato

Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale a Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica assentita dalla Licenza Edilizia di cui al Progetto N. 9315/71 ad Autorimessa/Deposito), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione Commerciale (stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento), entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Interrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi. L'unità immobiliare è dotata di rampe esterne d'accesso gravate da servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari presenti nell'intero complesso immobiliare. Si trova in una zona intensamente edificata ed abitata, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta. La zona è ben servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque da quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante. L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili (per l'accesso) ai locali oggetto della presente procedura. Elemento penalizzante, per le attività esercitate nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse



stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti. Va specificato che detta unità immobiliare è fornita di accesso pedonale dal civico n. 57 che dipartendosi dalla via dei Malatesta attraversa il livello piano Piloty delle soprastanti palazzine e fino al raggiungimento di una scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sottostante.

- In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 416 Sub. 501 graffato con la particella 415 sub. 501 e particella 687 sub. 501 Zc. 5, Categoria C2. Valore di stima del bene: € 531.216,00

Per la presente stima si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Per una maggiore oggettività e di verifica della congruità del prezzo ricavato e stata eseguita una analisi comparativa sul valore derivante dal saggio di capitalizzazione, dal valore per consistenza derivante dal costo di costruzione e dal valore sulla base della rivalutazione monetaria, sistema già enunciato nella perizia del 09-03-2016 presente in atti.

Pertanto il prezzo unitario adottato è stato ricavato con particolare attenzione dall'analisi di mercato relativa a compravendite di immobili simili per tipologia, stato manutentivo ed ubicazione, a quello oggetto di pignoramento.

Sono stati consultati i maggiori siti internet operanti nella compravendita immobiliare e sono stati reperiti i prezzi richiesti per immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quello oggetto della presente stima.

Sono stati inoltre assunti come ulteriore riferimento i prezzi unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate OMI e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, si è infine tenuto in considerazione il particolare periodo di contrazione che sta subendo il mercato immobiliare nazionale al momento della redazione della presente perizia di stima.

E' stato altresì considerato lo stato manutentivo delle strutture, rifiniture, vetustà e presenza o meno di certificazioni riguardo gli impianti tecnologici presenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, dopo attente valutazioni, si è ritenuto congruo assegnare per l'immobile in oggetto, il valore di mercato unitario di €/mq. 930,00 (euro Novecentotrenta/00) con l'applicazione di tale valore ricavato sulla superficie convenzionale ragguagliata, derivante dalle caratteristiche è dalla destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame.

Va tuttavia evidenziato che il locale in oggetto avente destinazione catastale a Magazzino/Deposito risulta licenziato con destinazione ad Autorimessa/Deposito, è stato inoltre oggetto di ampliamenti (realizzati in corso d'opera in difformità del progetto approvato) per circa mq. 596, detta superficie andrà risanata urbanisticamente (D.P.R. 380/2001 art. 36) oppure tombata, mentre è possibile procedere al ripristino dell'originaria destinazione (Autorimessa/Deposto) previo una C.I.L.A in sanatoria e successiva variazione catastale.

Ciò premesso sul prezzo ricavato dalla presente stima si applica una decurtazione già contemplata complessivamente alla pagina n. 45 (per i beni in premessa nn. 1 e 2) e che riguardano essenzialmente gli oneri di risanamento urbanistico, interventi edilizi ecc.

Si evidenzia che nella stesura della precedente perizia erano stati contemplati i costi per il riesame del condono edilizio rilasciato, stante la modifica delle procedure adottate dall'U.C.E. in materia di definizione dei condoni edilizi, ad oggi non è possibile ottenere rettifiche sostanziali di Concessioni Edilizie in Sanatoria già rilasciate.



- Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra  
Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 501 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) DI mq. 420 con diritto di accesso a favore delle Particelle 687 (Palazzina "A") e Particella 2653.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 501, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 39.060,00  
Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il coefficiente di determinazione della superficie convenzionale pari a 0,10% poiché si è tenuto conto dell'utilizzo (rampe di accesso ai locali oggetto di pignoramento gravati da servitù di passaggio a favore di terzi) e dello stato di manutenzione.
- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra  
Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 502 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) di mq. 1840 con diritto di accesso a favore delle Particelle 415 (Palazzina "B"), 416 (palazzina C) e Particella 2653.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 502, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 171.120,00  
Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il coefficiente di determinazione della superficie convenzionale pari a 0,10% poiché si è tenuto conto dell'utilizzo (rampe di accesso ai locali oggetto di pignoramento gravati da servitù di passaggio a favore di terzi) e dello stato di manutenzione e conservazione del bene.
- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra  
Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 503 - AREA URBANA (RAMPA / PIAZZALE DI ACCESSO) di mq. 1053 con diritto di accesso a favore delle Particelle e relativi subalterni che usufruiscono della Centrale Termica Condominiale (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 14).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 503, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 97.929,00  
Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il coefficiente di determinazione della superficie convenzionale pari a 0,10% poiché si è tenuto conto dell'utilizzo (rampe di accesso ai locali oggetto di pignoramento gravati da servitù di passaggio a favore di terzi) e dello stato di manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 Sub. 503 graffato particella 687 sub. 505), piano Seminterrato	1119,00 mq	930,00 €/mq	€ 1.040.670,00	100,00%	€ 1.040.670,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - Sub. 501 graffato con	571,20 mq	930,00 €/mq	€ 531.216,00	100,00%	€ 531.216,00



particella 415 Sub. 501 e particella 687 Sub. 501), piano Seminterrato					
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55 (Foglio 419 Particella 2652 Sub. 501), piano Terra	42,00 mq	930,00 €/mq	€ 39.060,00	100,00%	€ 39.060,00
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, (Foglio 419 Particella 2652 Sub. 502), piano Terra	184,00 mq	930,00 €/mq	€ 171.120,00	100,00%	€ 171.120,00
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, (Foglio 419 Particella 2652 Sub. 503), piano Terra	105,30 mq	930,00 €/mq	€ 97.929,00	100,00%	€ 97.929,00
				Valore di stima:	€ 1.879.995,00

**Valore di stima: € 1.879.995,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Interventi di risanamento e/o ripristino stato come da Licenza Edilizia	164.000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.700.995,00**

Attività professionali per adeguamento urbanistico/catastale allo stato dei luoghi, interventi edilizi per risanamento urbanistico e/o ripristino dei luoghi come da Licenza Edilizia e Progetto Approvato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dall'esame delle visure storiche di corrispondenza con le precedenti particelle e Subalterni soppressi, in particolare a quelle "graffate" alle due unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura, riconducono alle consistenze del Piano Seminterrato del fabbricato caratterizzato dalle tre palazzine e loro distacchi (c.f.r. allegati 11 - 12 - 13).





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 21/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Angelo Francesco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATI da 1 a 4 - PROGETTO EDILIZIO APPROVATO (Aggiornamento al 24/02/2022)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 5 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' (Aggiornamento al 24/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - RILIEVO (Aggiornamento al 01/11/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO 7 - 7A - Concessione Edilizia in Sanatoria con planimetria allegata (Aggiornamento al 06/08/2002)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ALLEGATO 8 - 8A - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 24/02/2022)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALLEGATO 9 - Visure - elaborato planimetrico e rilievo aree esterne - rampe (Aggiornamento al 24/02/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 10 - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 14/06/2022)
- ✓ N° 10 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 09/03/2016)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE - Foglio 419 - con posizionamento del compendio immobiliare (Aggiornamento al 21/01/2016)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO (Aggiornamento al 31/12/2012)
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 11 - VISURA CATASTALE PROVENIENZA (Aggiornamento al 01/11/2021)
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 12 - Visure catastali provenienza particella graffata
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 13 - Visura catastale provenienza particella graffata
- ✓ Elaborato planimetrico e visure catastali aree - ALLEGATO 14 - (Aggiornamento al 02/02/2023 e 14/06/2023)
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ALLEGATO 15.
- ✓ PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO AREE - ALLEGATO 16.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 503 graffato con particella 687 subalterno 505), piano Seminterrato  
Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale Commerciale (destinazione urbanistica assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione catastale Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica Autorimessa/Deposito) di proprietà della stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento, entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Seminterrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi. Si trova in una zona edificata ad alta densità abitativa, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta. La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque con quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante. L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili per il passaggio carrabile e pedonale dei locali oggetto della presente procedura. Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti. In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 416, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1, Graffato 687 Sub. 505  
Destinazione urbanistica: I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERO 501 graffato con Particella 415 Sub. 501 e Particella 687 Sub. 501), piano Seminterrato  
Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale a Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica assentita dalla Licenza Edilizia di cui al Progetto N. 9315/71 ad Autorimessa/Deposito), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione Commerciale (stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento), entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Interrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi. L'unità immobiliare è dotata di rampe esterne d'accesso gravate da servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari presenti nell'intero complesso immobiliare. Si trova in una zona intensamente edificata ed abitata, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta. La zona è ben servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque da quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante. L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili (per l'accesso) ai locali oggetto della presente procedura. Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti. Va specificato che detta



unità immobiliare è fornita di accesso pedonale dal civico n. 57 che dipartendosi dalla via dei Malatesta attraversa il livello piano Piloty delle soprastanti palazzine e fino al raggiungimento di una scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sottostante. In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part.lla 416, Sub. 501, Zc. 5, Categoria C2, Graffato con Part.lla 415 Sub. 501 e Part.lla 687 Sub. 501

Destinazione urbanistica: I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra  
Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 501 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) DI mq. 420 con diritto di accesso a favore delle Particelle 687 (Palazzina "A") e Particella 2653. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 501, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra  
Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 502 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) di mq. 1840 con diritto di accesso a favore delle Particelle 415 (Palazzina "B"), 416 (palazzina C) e Particella 2653. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 502, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I fabbricati e quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra  
Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 503 - AREA URBANA (RAMPA / PIAZZALE DI ACCESSO) di mq. 1053 con diritto di accesso a favore delle Particelle e relativi subalterni che usufruiscono della Centrale Termica Condominiale (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 14). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 503, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area oggetto della presente relazione, secondo gli strumenti urbanistici in adozione dal Comune di Roma, ricadono in Zona definita SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 1.700.995,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 707/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.700.995,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 503 graffata con part.lla 687 sub. 505), piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 416, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1, Graffato con Part.lla 687 Sub. 505	<b>Superficie</b>	1119,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in avanzato stato di vetustà con evidente fatiscenza e non privo di infiltrazioni d'acqua.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale Commerciale (destinazione urbanistica assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione catastale Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica Autorimessa/Deposito) di proprietà della stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento, entrambe le unità immobiliari costituiscono l'intero Piano Seminterrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi. Si trova in una zona edificata ad alta densità abitativa, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta. La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque con quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante. L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili per il passaggio carrabile e pedonale dei locali oggetto della presente procedura. Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti. In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via dei Malatesta n. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERO 501 graffato con particella 415 sub. 501 e part.lla 687 sub. 501), piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 416, Sub. 501, Zc. 5, Categoria C2, Graffato Part.lla 415 Sub. 501 e Part.lla 687 Sub. 501	<b>Superficie</b>	571,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in avanzato stato di vetustà con evidente fatiscenza e non privo di infiltrazioni d'acqua.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale a Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica assentita dalla Licenza Edilizia di cui al Progetto N. 9315/71 ad Autorimessa/Deposito), detta unità immobiliare ubicata nel quartiere Pisana/Bravetta è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione Commerciale (stessa ditta anch'esso oggetto del pignoramento), entrambe le unità</p>		



	immobiliari costituiscono l'intero Piano Interrato delle soprastanti tre Palazzine e loro distacchi. L'unità immobiliare è dotata di rampe esterne d'accesso gravate da servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari presenti nell'intero complesso immobiliare. Si trova in una zona intensamente edificata ed abitata, ben servita da ogni infrastruttura e si trova a breve distanza dall'importante asse viario di via di Bravetta. La zona è ben servita dai mezzi pubblici che collegano il quartiere con il centro della città e comunque da quartieri importanti che rientrano nello stesso quadrante. L'unità immobiliare ed aree circostanti di pertinenza si trovano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, a completamento della descrizione occorre evidenziare la presenza di due rampe carrabili di accesso, anche se gravate da servitù di passaggio di fatto restano utilizzate quali aree disponibili (per l'accesso) ai locali oggetto della presente procedura. Elemento penalizzante, a secondo del tipo di attività esercitata nei locali, potrebbe derivare dal dimensionamento della via dei Malatesta, asse stradale che non permette un fluido ed agevole traffico ai mezzi pesanti. Va specificato che detta unità immobiliare è fornita di accesso pedonale dal civico n. 57 che dipartendosi dalla via dei Malatesta attraversa il livello piano Piloty delle soprastanti palazzine e fino al raggiungimento di una scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sottostante. In relazione alle rampe sommariamente descritte nei titoli di provenienza queste sono state oggetto di una riconfinazione catastale di fusione con soppressione di subalterni, cambio della destinazione d'uso e specifica delle aree soggette a servitù di passaggio nei confronti di terzi (vedasi Beni derivati di cui ai punti 3, 4 e 5).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

#### Bene N° 3 - Area urbana

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Malatesta, 55, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 501, Categoria F1	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intera area risulta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 501 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) DI mq. 420 con diritto di accesso a favore delle Particelle 687 (Palazzina "A") e Particella 2653.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 4 - Area urbana

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Malatesta, 65, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 502, Categoria F1	<b>Superficie</b>	184,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'area in oggetto si trova in pessimo stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 502 - AREA URBANA (RAMPA DI ACCESSO) di mq. 1840 con diritto di accesso a favore delle Particelle 415 (Palazzina "B"), 416 (palazzina C) e Particella 2653.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Bene N° 5 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Malatesta 65, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2652, Sub. 503, Categoria F1	<b>Superficie</b>	105,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	area in modesto stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Foglio 419, Particella 2652, Subalterno 503 - AREA URBANA (RAMPA / PIAZZALE DI ACCESSO) di mq. 1053 con diritto di accesso a favore delle Particelle e relativi subalterni che usufruiscono della Centrale Termica Condominiale (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 14).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA NN. 55 E 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 503 GRAFFATO CON PARTICELLA 687 SUBALTERNO 505), PIANO SEMINTERRATO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 27/06/2014  
Reg. gen. 71108 - Reg. part. 47355
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MALATESTA N. 55, 57, 65 - (FOGLIO 419 - PARTICELLA 416 - SUBALTERNO 501 GRAFFATO CON PARTICELLA 415 SUB. 501 E PARTICELLA 687 SUB. 501), PIANO SEMINTERRATO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 27/06/2014  
Reg. gen. 71108 - Reg. part. 47355
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707



**BENE N°3** – AREA URBANA UBICATA A ROMA, VIA DEI MALATESTA N. 55 – PIANO TERRA  
FOGLIO 410, PARTICELLA 2652, SUBALTERNO 501 - PIANO TERRA

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707

**BENE N°4** – AREA URBANA UBICATA A ROMA, VIA DEI MALATESTA N. 65 – PIANO TERRA  
FOGLIO 410, PARTICELLA 2652, SUBALTERNO 502 - PIANO TERRA

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707

**BENE N°5** – AREA URBANA UBICATA A ROMA, VIA DEI MALATESTA N. 65 – PIANO TERRA  
FOGLIO 410, PARTICELLA 2652, SUBALTERNO 503 - PIANO TERRA

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2005  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 34182  
Importo: € 600.000,00

**Trascrizioni**





- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/06/2021  
Reg. gen. 77198 - Reg. part. 53707

