

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1130/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b>	11
<b>Premessa</b>	11
<b>Sezione I</b>	12
<b>Descrizione</b>	12
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	16
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	16
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	16
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	17
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	17
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	17
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	18
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	18
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	18
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	19
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	19
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	20
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	20
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b>	22
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	22
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	22
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	22
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	23
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	23
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	23
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	23
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	23
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	23

Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	24
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	24
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	25
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	25
<b>Titolarità</b>	26
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	26
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	26
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	26
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	26
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	26
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	26
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	26
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	26
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	26
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	26
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	26
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	26
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	26
<b>Confini</b>	27
<b>Complesso immobiliare</b>	27
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	27
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	27
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	27
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	27
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	28
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	28
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	28



Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	39
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	40
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	41
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	42
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	43
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	44
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	44
<b>Dati Catastali</b>	45
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	46
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	47
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	48
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	49
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	50
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	51
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	52
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	53
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	54
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	55
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	56
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	57
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	58
<b>Precisazioni</b>	59
<b>Patti</b>	60
<b>Stato conservativo</b>	61
<b>Complesso immobiliare</b>	61
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	61
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	61
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	61

Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	62
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	62
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	62
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	62
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	63
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	63
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	63
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	63
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	64
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	64
<b>Parti Comuni</b>	65
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b>	67
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b>	68
<b>Complesso immobiliare</b>	68
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	70
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	71
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	71
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	71
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	71
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	72
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	72
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	72
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	72
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	73
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	73
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	73
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	74
<b>Stato di occupazione</b>	75

Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	75
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	75
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	76
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	76
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	76
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	76
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	77
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	77
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	77
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	78
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	78
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	79
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	79
<b>Provenienze Ventennali</b>	80
<b>Complesso immobiliare</b>	80
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	81
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	81
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	82
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	83
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	84
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	85
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	85
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	86
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	87
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	88
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	89
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	90

Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	91
<b>Formalità pregiudizievoli</b>	93
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	93
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	93
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	93
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	93
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	93
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	93
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	93
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	93
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	93
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	93
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	93
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	93
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	93
<b>Normativa urbanistica</b>	95
<b>Regolarità edilizia</b>	97
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	104
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	106
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	107
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	109
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	110
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	112
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	114
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	116
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	118
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	120

Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	120
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	122
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	124
<b>Vincoli ed oneri condominiali</b>	125
<b>Sezione II</b>	127
<b>Stima</b>	127
Bene N° 1 - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8	131
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19	131
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21	131
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22	132
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23	132
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24	132
Bene N° 7 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506	132
Bene N° 8 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507	133
Bene N° 9 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508	133
Bene N° 10 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509	133
Bene N° 11 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510	133
Bene N° 12 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511	134
Bene N° 13 - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512	134
<b>Formazione lotti</b>	135
Lotto n. 1	135
Lotto n. 2	137
Lotto n. 3	138
Lotto n. 4	139
Lotto n. 5	143
Lotto n. 6	146
<b>Riepilogo bando d'asta</b>	153
Lotto n. 1	153
Lotto n. 2	154
Lotto n. 3	155
Lotto n. 4	156
Lotto n. 5	159
Lotto n. 6	162
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1130/2020 del R.G.E 168</b>	
Lotto n. 1	165
Lotto n. 2	166

Lotto n. 3	167
Lotto n. 4	168
Lotto n. 5	171
Lotto n. 6	173
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b>	<b>177</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 03/06/2021, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Salaria, 825 - 00138 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, PEC fgravina@pec.ording.roma.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili.

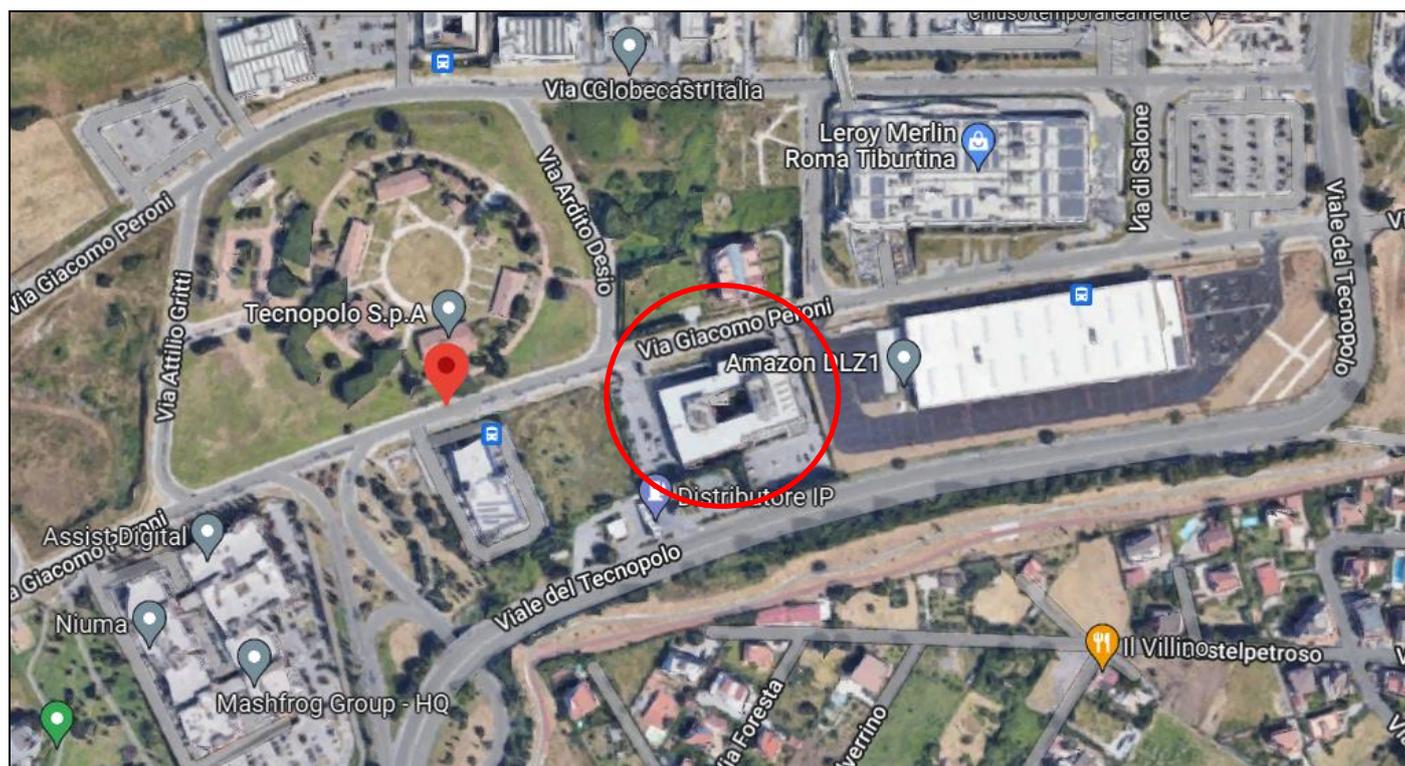
- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo popolare ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 8
- **Bene N° 2** - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 19
- **Bene N° 3** - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 21
- **Bene N° 4** - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 22
- **Bene N° 5** - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 23
- **Bene N° 6** - Deposito/Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 24
- **Bene N° 7** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 506
- **Bene N° 8** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 507
- **Bene N° 9** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 508
- **Bene N° 10** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 509
- **Bene N° 11** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 510
- **Bene N° 12** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 511
- **Bene N° 13** - Laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata ubicato a Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0, censito al catasto fabbricati al fg 295 pt 3305 sub 512

Essi costituiscono parte di un più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, sul quale si dettaglierà nell'elaborato peritale. Stante la peculiarità della trattazione, attesa la necessità di analizzare anche e soprattutto l'intero complesso, per le finalità specifiche della produzione peritale, e per una maggiore fruibilità della stessa, l'elaborato segue la seguente struttura:

- **SEZIONE I:** analisi del complesso immobiliare e dei cespiti staggit, con riguardo a tutti punti propri dello schema di elaborato (*Descrizione, Completezza documentazione ex art. 567, Titolarità, Confini, Consistenza, Cronistoria Dati Catastali, Dati Catastali, Precisazioni, Patti, Stato conservativo, Parti Comuni, Servitù, censo, livello, usi civici, Caratteristiche costruttive prevalenti, Stato di occupazione, Provenienze Ventennali, Formalità pregiudizievoli, Normativa urbanistica*). Detti punti sono stati analizzati, laddove necessario, con riguardo dapprima al complesso immobiliare, per evidenziarne gli elementi che accomunano tutti i cespiti staggit, e successivamente con esclusivo riguardo ai cespiti staggit;
- **SEZIONE II:** sulla base delle caratteristiche comuni dei cespiti staggit e di considerazioni di opportunità, in relazione alla finalizzazione dell'asta, sono stati formati i *lotti*, elaborati i relativi riepiloghi dei bandi d'asta e gli schemi riassuntivi dell'esecuzione immobiliare.

## SEZIONE I

### DESCRIZIONE

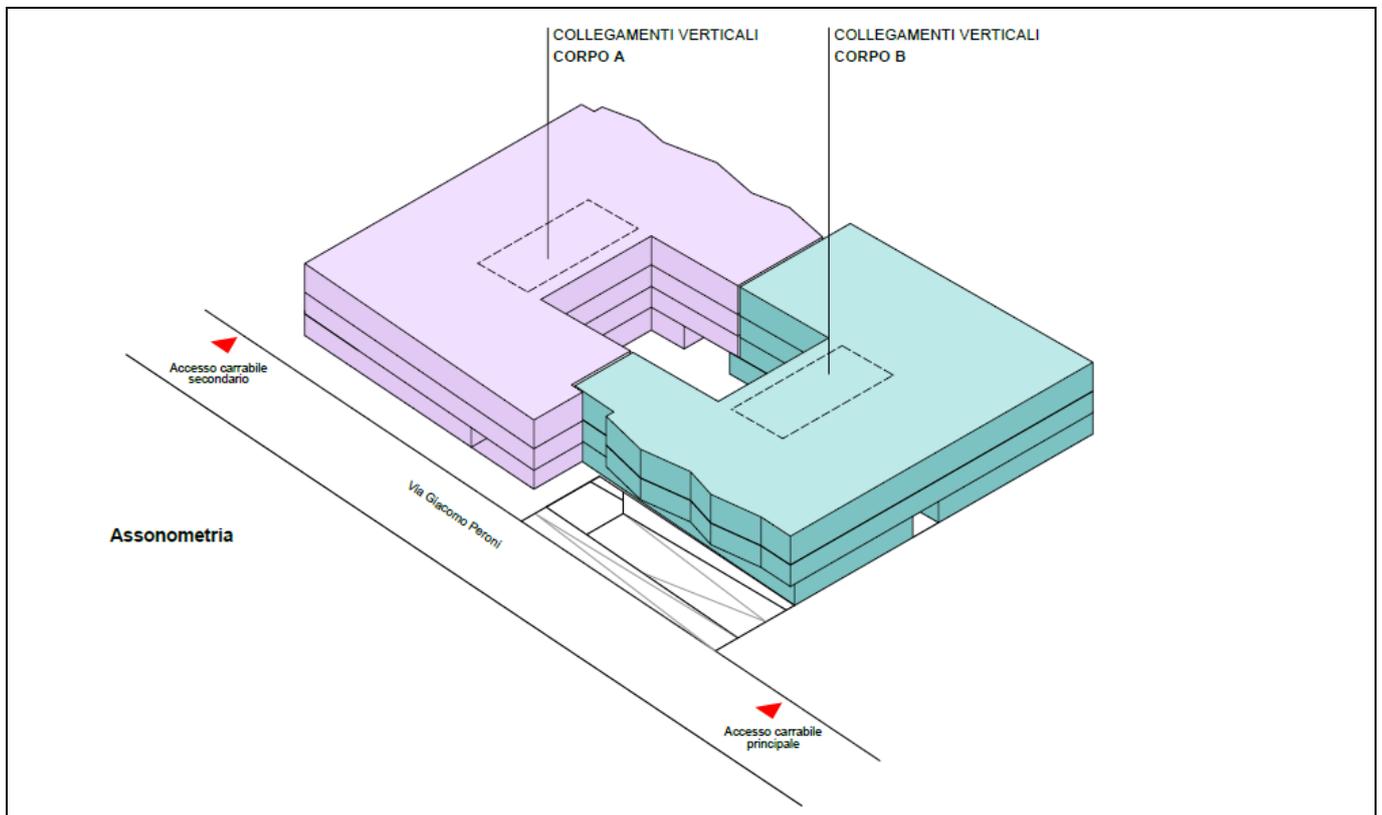


Vista satellitare con individuazione immobile

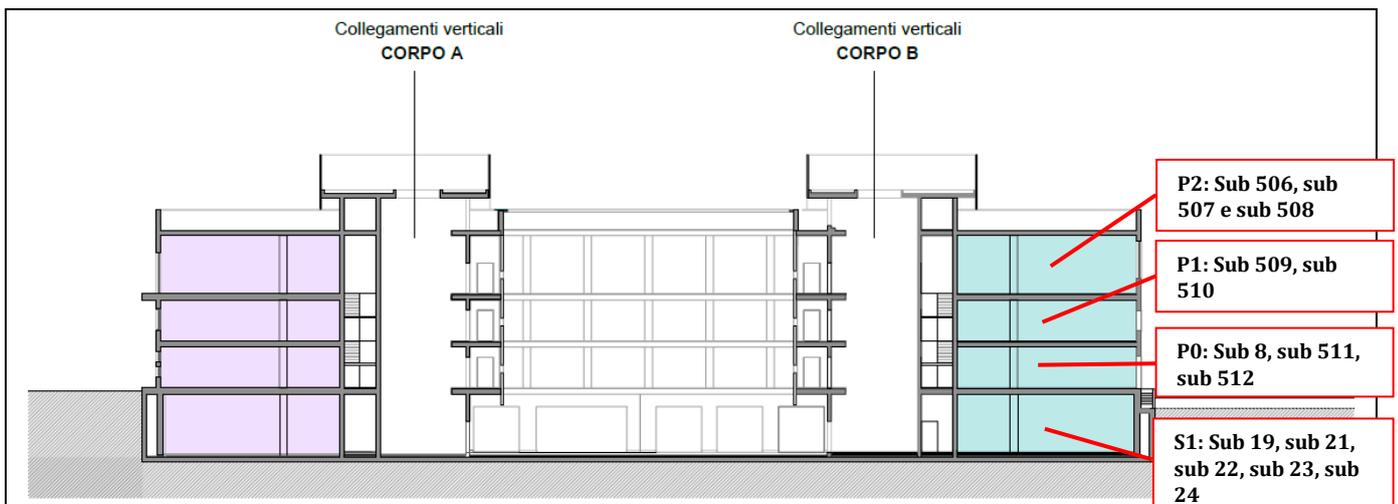
L'avvio delle operazioni peritali è avvenuto il 22.08.2021 con l'acquisizione dell'estratto di mappa, la visura e la planimetria catastale dell'immobile. In data 04.10.2021 alla presenza del Custode giudiziario, al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare e di condurre tutti i rilievi necessari, è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile, sito in Roma, in via Giacomo Peroni n. 450, 452 e 460. Si è constatato che tutti i beni pignorati sono parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il Polo Tecnologico Tiburtino è una delle centralità metropolitane, previste dal PRG del Comune di Roma, con delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003. L'edificazione del fabbricato è avvenuta in forza del PERMESSO DI COSTRUIRE n. 193 del 14 marzo 2007 su richiesta progetto prot. 56985 del 07 agosto 2006, presentata dalla "\*\*\*\*\* SpA", volturata in favore della \*\*\*\*

omissis \*\*\*\* con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 15 del 09 gennaio 2008. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni, a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\*\* S.p.A.. Il complesso, destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata, è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni: è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due corpi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest.

Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vani tecnici. Tutti i beni oggetto di pignoramento sono collocati nel corpo B del fabbricato. In particolare i beni n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6 sono ubicati al piano interrato (S1), i beni n. 1, n. 12 e n. 13 al piano terra (P0), i beni n. 7, n. 8 e n. 9 al piano secondo (P2) ed i beni n. 9 e n. 10 al piano P1 (P1).



Assonometria



Sezione longitudinale

Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il lotto esterno è di circa 10.000 mq ed è accessibile da Via G. Peroni, tramite due ingressi, posizionati alle sue estremità, ai civici n 450 e n 460, che consentono di raggiungere le aree destinate a parcheggio. Al fabbricato si accede anche attraverso un accesso carrabile posto al civico 452. L'edificio è posto al centro del lotto e ne occupa circa un terzo della superficie complessiva. Attesa la complessità del fabbricato, è stato necessario programmare ulteriori accessi per condurre i rilievi delle superfici e dei volumi interni ed esterni, attraverso l'uso di strumentazione topografica. Gli accessi sono avvenuti in data 26 Novembre 2021, 4 Dicembre 2021, 07 Luglio 2022, 11 Luglio 2022, 25 Agosto 2022 e 09 Settembre. Per escludere la presenza del personale dei soggetti locatari dei cespiti, i rilievi interni sono stati condotti anche in giorni non lavorativi. Seguono le descrizioni specifiche di ogni bene oggetto di pignoramento.



Vista satellitare con individuazione accessi carrabili su Via Peroni

**SUPERFICIE MILLESIMI IMMOBILE IN VIA GIACOMO PERONI 452, 00131 ROMA**

in arancio evidenziati locali FGPI

PLANIMETRIE LIVELLI 0-1-2-3

**LEGENDA**

- Identificativo locale
- superficie lorda
- millesimi proprietà
- subaltemo (foglio 295
- particella 3305)

<b>A123</b>	S.L. 123	M.M. 1,2	sub 12
-------------	----------	----------	--------

parti comuni accatastate a subaltemi 1, 2, 3



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

---

Unità immobiliare di tipo popolare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P0, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 8, Cat. A/4, classe 6, Consistenza 4,5 vani, destinata a foresteria per il custode del complesso immobiliare, è utilizzata come laboratorio/uffici. Ubicata al piano terra (piano P0) del corpo B, ha una conformazione in pianta rettangolare ed superficie lorda di circa 83 mq; si accede attraverso una porta blindata dal parcheggio posto a sud ovest del lotto, in adiacenza al corpo B. È composta da un ampio ingresso/sala riunioni<sup>1</sup>, due stanze adibite ad uffici, un corridoio di collegamento tra l'ingresso/salone e gli uffici ed i servizi igienici. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento, impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. È stata rilevata la presenza dell'impianto idrico sanitario, nella sala riunioni, funzionale all'installazione dell'angolo cottura per la configurazione d'uso del cespite in abitazione.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 19, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B, sul fronte interno del fabbricato, ha un accesso diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale; inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta sub-rettangolare, con superficie complessiva di 107 mq articolata su n. 3 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei tre locali, a cui si accede dalla porta di ingresso, ha una superficie complessiva di circa 48 mq ed è utilizzato come laboratorio; il secondo locale, a cui si accede dal primo, ha una superficie di circa 27 mq ed è utilizzato come sala riunioni; il terzo locale, a cui si accede dal secondo, ha una superficie di circa 32 mq ed è utilizzato come deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento ed impianto di aspirazione; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 21, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B, ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come

---

<sup>1</sup> Progettualmente destinato ad angolo cottura/salone.

laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 22, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B, ha un accesso sul fronte interno, attraverso la rampa pedonale; inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie complessiva di 173 mq ed è utilizzato come deposito/magazzino. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 23, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B, ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato, ed il secondo interno, che connette l'unità, attraverso un corridoio di servizio, al blocco scale/ascensore che serve il corpo B; inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie complessiva di 178 mq; è composta da n. 3 ambienti, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso, che sono in collegamento attraverso delle porte di servizio. Il primo dei tre ambienti, a cui si accede dalla porta esterna, ha una superficie di circa 107 mq ed è utilizzato come laboratorio/deposito; il secondo locale, che ha una superficie di circa 27 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come laboratorio/ufficio; il terzo locale, che ha una superficie di circa 44 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 24, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B, ha due accessi: il primo dal cortile interno ed il secondo interno, su un corridoio di servizio che collega l'unità al blocco scale/ascensore del corpo B. Inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile e/o i blocchi

scale/ascensori. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie irregolare di circa 439 mq ed è composta da n. 2 ambienti, separati da un elemento divisorio. Entrambi gli ambienti, rispettivamente di 274 mq e 165 mq, sono utilizzati come deposito/magazzino. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

---

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 506**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P2, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 506, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie rettangolare di circa 362 mq, costituita da un open space di circa 165 mq allestito con postazioni di lavoro singole, n. 4 uffici, per circa 75 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, n. 2 bunker<sup>2</sup> con funzione di camera schermata, di circa 92 mq, per la conservazione di documentazione classificata, spazi tecnici e servizi igienici. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 507**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P2, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 507, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso diretto dal piano oltre una porta di servizio mediante la quale è in continuità con il sub 508. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 517 mq ed è composta da una ampia sala riunioni di rappresentanza di circa 125 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space, di circa 180 mq, con postazioni di lavoro e n. 8 uffici, per circa 150 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, locali tecnici ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

Si precisa che il cespite non è ricompreso nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019; derivando dal sub 505, concesso in ipoteca, ed in ragione della piena proprietà dello stesso del debitore esecutato, il sub 507, altresì, è correttamente ricompreso tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020.

---

<sup>2</sup> Non è stato possibile ispezionare i bunker, atteso il livello di classifica. Non si conoscono, pertanto, le caratteristiche costruttive di detti ambienti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 508**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P2, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 508, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie di circa 544 mq ed è composta da: una sala riunioni di rappresentanza con annessi servizi igienici e punto ristoro di circa 135 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio; un ampio open space con postazioni di lavoro di circa 130 mq; n. 8 uffici, per circa 170 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso; una zona reception ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

Si precisa che il cespite non è ricompreso nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019; derivando dal sub 505, concesso in ipoteca, ed in ragione della piena proprietà dello stesso del debitore esecutato, il sub 508, altresì, è correttamente ricompreso tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 509**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 510, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano P1 del corpo B ovest del complesso, ha due accessi dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta al L ed occupa il prospetto sub ovest del fabbricato nella sua interezza, oltre a circa la metà del prospetto nord ovest, su una superficie di circa 985 mq. È articolata su un open space di circa 615 con postazioni lavoro mobili, n. 9 uffici/sale riunioni di circa mq 300, ricavate attraverso pareti modulari e/o pareti vetrate e una zona ristoro. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

Si precisa che il cespite non è ricompreso nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019; derivando dai sub 503 e 504 concessi in ipoteca, ed in ragione della piena proprietà degli stessi del debitore esecutato, il sub 509, altresì, è correttamente ricompreso tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 510, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta subrettangolare, su una superficie di circa 447 mq ed è composta da un ampio open space, di circa 160 mq, allestito con postazioni di lavoro a vista e n. 8 uffici, per circa 270 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso, oltre locali di deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

Si precisa che il cespite non è ricompreso nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019; derivando dai sub 503 e 504 concessi in ipoteca, ed in ragione della piena proprietà degli stessi del debitore esecutato, il sub 510, altresì, è correttamente ricompreso tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 511**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P0, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 511, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano terra (piano P0) del corpo B, ha un accesso diretto dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza al parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su superficie complessiva di circa 291 mq, e si articola in un open space di circa 230 mq allestito con postazioni di lavoro singole e n. 3 uffici, per circa 40 mq complessivi, ricavati mediante pareti vetrate e pareti in cartongesso, oltre un locale deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di condizionamento con terminali del tipo cassette a 4 vie installate a soffitto, oltre la rete dati che serve tutti gli ambienti dell'unità; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

Si precisa che il cespite non è ricompreso nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019; derivando dal sub 7, concesso in ipoteca, ed in ragione della piena proprietà dello stesso del debitore esecutato, il sub 511, altresì, è correttamente ricompreso tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società eseguita ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P0, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 511, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Ubicata al piano terra (piano P0) del corpo B, ci si accede dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza al parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie complessiva di circa 243 mq; non presenta divisori interni ed è adibita a laboratorio. E' presente un piccolo ripostiglio, in corrispondenza della porta di ingresso, di circa 9 mq. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

Si precisa che il cespite non è ricompreso nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019; derivando dal sub 7, concesso in ipoteca, ed in ragione della piena proprietà dello stesso del debitore esecutato, il sub 512, altresì, è correttamente ricompreso tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA, ex lege salvo esercizio dell'opzione IVA ad opera della la società esecutata ai sensi dell'art 10 del DPR 633- 1972 comma 8 bis per l'uso abitativo, e comma 8 ter per i beni strumentali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Nuletta, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 25 Gennaio 2021. Essa riporta la ricostruzione storico-catastale del cespite, sino alla situazione derivante dall'impianto meccanografico del 03.07.2008, la ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare, alla data del 19.02.1979 e la ricostruzione storica della proprietà del dominio, alla data del 29.01.1999<sup>3</sup>. Inoltre sono riportate le trascrizioni e le iscrizioni a valere sul cespite, incluse quelle degli atti di convenzione amministrativa e convenzione edilizia, e degli atti unilaterali di obbligo edilizio, a valere sui terreni da cui proviene il bene, per le cui considerazioni si rimanda ai paragrafi *Patti e Servitù, censo, livello, usi civici*. Relativamente al cespite, lo Scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra l'obbligazione<sup>4</sup> e l'atto di precetto.

La relazione notarile ricostruisce erroneamente nella sezione *Storia del Dominio* il trasferimento del cespite, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di fusione di società per incorporazione del 23. 10.2014 in notar Perone Pacifico Elena di Roma rep. n. 17042/8831, trascritto il 10.11.2014 ai nn. 120519/85564, da potere della società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ed il trasferimento verso quest'ultima da potere della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*giusto atto di compravendita del 22.12.2022 in notar Mingiardi Chiara di Roma rep n. 1390/962, trascritto il 30.12.2011 ai nn. 147016/94570. Infatti dette informazioni sono relative ad altro cespite staggito **bene n. 9**, identificato al fg 295 part 3305 sub 508.

Per quanto non rilevi rispetto alla procedura<sup>5</sup>, si precisa che la relazione notarile non riporta la comunicazione n. 22499 del 14/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.

Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 19**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Nuletta, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 25 Gennaio 2021. Essa riporta la ricostruzione storico-catastale del cespite, sino alla situazione derivante dall'impianto meccanografico del 03.07.2008, la ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare, alla data del 19.02.1979 e la ricostruzione storica della proprietà del dominio, alla data del 29.01.1999<sup>6</sup>. Inoltre sono riportate le trascrizioni e le iscrizioni a valere sul cespite, incluse quelle degli atti di convenzione amministrativa e convenzione edilizia, e degli atti unilaterali di obbligo edilizio, a valere sui terreni da cui proviene il bene, per le cui considerazioni si rimanda ai paragrafi *Patti e Servitù, censo, livello, usi civici*. Relativamente al cespite, lo Scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra l'obbligazione<sup>7</sup> e l'atto di precetto.

Per quanto non rilevi rispetto alla procedura<sup>8</sup>, si precisa che la relazione notarile non riporta la comunicazione n. 22499 del 14/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.

Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 21**

---

<sup>3</sup> Le informazioni sulla proprietà del dominio nel periodo 19.02.1979 - 29.01.1999 sono contenute nella ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare

<sup>4</sup> Titolo esecutivo - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009

<sup>5</sup> Interessa il cespite censito al fg 295 part 3305 sub 9 non oggetto di pignoramento

<sup>6</sup> Vedi nota n. 3

<sup>7</sup> Vedi nota n. 4

<sup>8</sup> Vedi nota n. 5

Si rimanda al **Bene n. 2.**

**BENE N° 4** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 22

---

Si rimanda al **Bene n. 2.**

**BENE N° 5** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 23

---

Si rimanda al **Bene n. 2.**

**BENE N° 6** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 24

---

Si rimanda al **Bene n. 2.**

**BENE N° 7** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506

---

Si rimanda al **Bene n. 2.**

**BENE N° 8** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Nuletta, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 25 Gennaio 2021. Essa riporta la ricostruzione storico-catastale del cespite, sino alla situazione derivante dall'impianto meccanografico del 03.07.2008<sup>9</sup>, la ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare, alla data del 19.02.1979 e la ricostruzione storica della proprietà del dominio, alla data del 29.01.1999<sup>10</sup>. Inoltre sono riportate le trascrizioni e le iscrizioni a valere sul cespite, incluse quelle degli atti di convenzione amministrativa e convenzione edilizia, e degli atti unilaterali di obbligo edilizio, a valere sui terreni da cui proviene il bene, per le cui considerazioni si rimanda ai paragrafi *Patti e Servitù, censo, livello, usi civici*. Relativamente al cespite, lo Scrivente ha accertato che è ricompreso nell'elenco dei beni pignorati, essendo *ab origine* nativo dal sub 505, già concesso in ipoteca a garanzia dell'obbligazione<sup>11</sup>.

Per quanto non rilevi rispetto alla procedura<sup>12</sup>, si precisa che la relazione notarile non riporta la comunicazione n. 22499 del 14/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.

Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

**BENE N° 9** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Nuletta, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 25 Gennaio 2021. Essa riporta la ricostruzione storico-catastale del cespite, sino alla situazione derivante dall'impianto meccanografico del 03.07.2008<sup>13</sup>, la

---

<sup>9</sup> Come meglio descritto nel paragrafo cronistoria dei dati catastali, il cespite che ha originato i sub 507 e 508, è il sub 505, costituito il 24/03/2009, con prot. RM0395658, a sua volta originato dal sub 13, costituito in corso di costruzione del complesso il 03/07/2008.

<sup>10</sup> Vedi nota n. 3

<sup>11</sup> Vedi nota n. 4

<sup>12</sup> Vedi nota n. 5

<sup>13</sup> Come meglio descritto nel paragrafo cronistoria dei dati catastali, il cespite che ha originato i sub 507 e 508, è il sub 505, costituito il 24/03/2009, con prot. RM0395658, a sua volta originato dal sub 13, costituito in corso di costruzione del complesso il 03/07/2008.

ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare, alla data del 19.02.1979 e la ricostruzione storica della proprietà del dominio, alla data del 29.01.1999<sup>14</sup>. Inoltre sono riportate le trascrizioni e le iscrizioni a valere sul cespite, incluse quelle degli atti di convenzione amministrativa e convenzione edilizia, e degli atti unilaterali di obbligo edilizio, a valere sui terreni da cui proviene il bene, per le cui considerazioni si rimanda ai paragrafi *Patti e Servitù, censo, livello, usi civici*. Relativamente al cespite, lo Scrivente ha accertato che è ricompreso nell'elenco dei beni pignorati, essendo *ab origine* nativo dal sub 505, già concesso in ipoteca a garanzia dell'obbligazione<sup>15</sup>.

La relazione notarile NON riporta nella sezione *Storia del Dominio* il trasferimento del cespite, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di fusione di società per incorporazione del 23. 10.2014 in notar Perone Pacifico Elena di Roma rep. n. 17042/8831, trascritto il 10.11.2014 ai nn. 120519/85564, da potere della società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ed il trasferimento verso quest'ultima da potere della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*giusto atto di compravendita del 22.12.2022 in notar Mingiardi Chiara di Roma rep n. 1390/962, trascritto il 30.12.2011 ai nn. 147016/94570. Dette informazioni sono erroneamente riportate nella medesima relazione alla sezione *Storia del dominio* del **bene n. 1**, identificato al fg 295 part. 3305 sub 8.

Per quanto non rilevi rispetto alla procedura<sup>16</sup>, si precisa che la relazione notarile non riporta la comunicazione n. 22499 del 14/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.

Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

### **BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Nuletta, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 25 Gennaio 2021. Essa riporta la ricostruzione storico-catastale del cespite, sino alla situazione derivante dall'impianto meccanografico del 03.07.2008<sup>17</sup>, la ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare, alla data del 19.02.1979 e la ricostruzione storica della proprietà del dominio, alla data del 29.01.1999<sup>18</sup>. Inoltre sono riportate le trascrizioni e le iscrizioni a valere sul cespite, incluse quelle degli atti di convenzione amministrativa e convenzione edilizia, e degli atti unilaterali di obbligo edilizio, a valere sui terreni da cui proviene il bene, per le cui considerazioni si rimanda ai paragrafi *Patti e Servitù, censo, livello, usi civici*. Relativamente al cespite, lo Scrivente ha accertato che è ricompreso nell'elenco dei beni pignorati, essendo *ab origine* nativo dai sub 503 e 504, già concessi in ipoteca a garanzia dell'obbligazione<sup>19</sup>.

Per quanto non rilevi rispetto alla procedura<sup>20</sup>, si precisa che la relazione notarile non riporta la comunicazione n. 22499 del 14/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.

Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

### **BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510.**

---

Si rimanda al **Bene n. 10**.

---

<sup>14</sup> Vedi nota n. 3

<sup>15</sup> Vedi nota n. 4

<sup>16</sup> Vedi nota n. 5

<sup>17</sup> Come meglio descritto nel paragrafo cronistoria dei dati catastali, i cespiti che hanno originato i sub 509 e 510, sono il sub 503 e 504, costituiti il 24/03/2009, con prot. RM0395658, a sua volta originato dal sub 11, costituito in corso di costruzione del complesso il 03/07/2008.

<sup>18</sup> Vedi nota n. 3

<sup>19</sup> Vedi nota n. 4

<sup>20</sup> Vedi nota n. 5

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Nuletta, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 25 Gennaio 2021. Essa riporta la ricostruzione storico-catastale del cespite, sino alla situazione derivante dall'impianto meccanografico del 03.07.2008<sup>21</sup>, la ricostruzione storico-catastale della particella di impianto del complesso immobiliare, alla data del 19.02.1979 e la ricostruzione storica della proprietà del dominio, alla data del 29.01.1999<sup>22</sup>. Inoltre sono riportate le trascrizioni e le iscrizioni a valere sul cespite, incluse quelle degli atti di convenzione amministrativa e convenzione edilizia, e degli atti unilaterali di obbligo edilizio, a valere sui terreni da cui proviene il bene, per le cui considerazioni si rimanda ai paragrafi *Patti e Servitù, censo, livello, usi civici*.

Relativamente al cespite, lo Scrivente ha accertato che è ricompreso nell'elenco dei beni pignorati, essendo *ab origine* nativo dal sub 7, già concesso in ipoteca a garanzia dell'obbligazione<sup>23</sup>.

Per quanto non rilevi rispetto alla procedura<sup>24</sup>, si precisa che la relazione notarile non riporta la comunicazione n. 22499 del 14/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.

Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

Si rimanda al **Bene n. 12**.

---

<sup>21</sup> Come meglio descritto nel paragrafo cronistoria dei dati catastali, il cespite che ha originato i sub 511 e 512, è il sub 7, costituito in corso di costruzione del complesso il 03/07/2008.

<sup>22</sup> Vedi nota n. 3

<sup>23</sup> Vedi nota n. 4

<sup>24</sup> Vedi nota n. 5

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8

**BENE N° 2** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 19

**BENE N° 3** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 21

**BENE N° 4** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 22

**BENE N° 5** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 23

**BENE N° 6** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 24

**BENE N° 7** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506

**BENE N° 8** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507

**BENE N° 9** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508

**BENE N° 10** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509

**BENE N° 11** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510

**BENE N° 12** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511

**BENE N° 13** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512

---

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA:  
ROMA (RM)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

## CONFINI

---

### COMPLESSO IMMOBILIARE

---

Il lotto su cui insiste il complesso immobiliare, identificato al catasto terreni del Comune di Roma sez C con il fg 295 part. 3305, confina a Nord con Via Peroni, a Nord Est con fg 295 part 3856, a Sud Ovest con fg 295 part 3189, a Sud con fg 295 part 3625 e fg 295 part 3191 (visure in all.to 3).



---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8

---

Il bene confina con sub 511 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con il quale è continuità attraverso una porta a scomparsa ed una porta a vetro, con il parcheggio sud ovest, ubicato all'interno del lotto, e, mediante distacco, con ambiente esterno.

---

**BENE N° 2** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 19

---

Il bene confina con sub 20 (di proprietà \*\*\*\*\* - visura in all.to 3), con sub 21 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3) e con spazio esterno condominiale.

---

**BENE N° 3** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 21

---

Il bene confina con sub 19 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con sub 20 (di proprietà \*\*\*\* SpA visura in all.to 3), con sub 22 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con locale tecnico n. 4 e con spazio esterno condominiale.

---

**BENE N° 4** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 22

---

Il bene confina con sub 21 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con sub 23 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con vano servizi igienici e con spazio esterno condominiale.

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 23**

---

Il bene confina con sub 22 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con servizi igienici condominiali, con corridoio condominiale, locale spogliatoi e con spazio esterno condominiale.

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

Il bene confina con locale tecnico n. 5, locale tecnico n. 6, locale tecnico n. 7, corridoio condominiale e con spazio esterno condominiale.

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

---

Il bene confina con sub 12 (di proprietà \*\*\*\*\* - SPA, visura in all.to 3), con sub 507 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con servizi igienici condominiali, con locale tecnico n. 27, ballatoio esterno n. 6 e con esterno.

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

---

Il bene confina con sub 506 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con sub 508 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con servizi igienici, con blocco scale, con locali tecnici n. 27 e n. 28 e con esterno.

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

---

Il bene confina con sub 507 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con sub 12 (di proprietà \*\*\*\*\* SPA, visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con blocco scale, con locali tecnici n. 29 e n. 30, ballatoio n. 7 e con esterno.

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

---

Il bene confina con sub 10 (di proprietà \*\*\*\*\*S.P.A., visura in all.to 3), con sub 510 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con servizi igienici condominiali, blocco scale, con locali tecnici n. 20, n. 21, n. 22, ballatoio n. 3 e con esterno.

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

Il bene confina con sub 10 (di proprietà \*\*\*\*\*S.P.A, visura in all.to 3), con sub 509 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con servizi igienici condominiali, con locale tecnico n. 19, ballatoio n. 4 e con esterno.

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

---

Il bene confina con sub 8 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con sub 512 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con servizi igienici condominiali, con locali tecnici n. 11 e n. 12, con il parcheggio sud ovest, ubicato all'interno del lotto, e, mediante distacco, con ambiente esterno.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

Il bene confina con sub 511 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, visura in all.to 3), con sub 6 (di proprietà \*\*\*\*\* S.P.A., visura in all.to 3), con corridoio condominiale, con servizi igienici condominiali, con locale tecnico n. 11 e, mediante distacco, con ambiente esterno.

**CONSISTENZA**

---

**COMPLESSO IMMOBILIARE**

---

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre, per ciascun bene, la superficie commerciale complessiva è stata determinata sommando la superficie delle unità immobiliari alla quota parte di aree comuni (denominata *superficie convenzionale condominiale*), in base ai millesimi di proprietà, così come indicato nella tabella dei millesimi condominiali allegata al Regolamento di Condominio (All. 5). A tal riguardo, si riporta, nella tabella che segue, l'elenco riepilogativo delle aree comuni del complesso immobiliare, raggruppate per tipologia, con i relativi *coefficienti delle pertinenze*<sup>25</sup> ed il valore corrispondente della superficie convenzionale.

La superficie convenzionale condominiale complessiva, pari alla somma di detti valori, è stata assunta come riferimento per il calcolo della superficie complessiva di ogni singolo bene staggito.

<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE CONDOMINIALE</b>				
<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COEFFICIENTE DI PERTINENZA</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>
S1	LOCALI ACCESSORI <sup>26</sup>	337 mq	0,35	117,95 mq
S1	LOCALI E VANI TECNICI	145,65 mq	0,15	21,85 mq
S1	AREE ESTERNE <sup>27</sup>	1076 mq	0,02	21,52 mq
P0	LOCALI ACCESSORI <sup>28</sup>	110 mq	0,35	19,25 mq
P0	HALL	144 mq	1	144 mq
P0	LOCALI E VANI TECNICI	40 mq	0,15	6 mq
P1	LOCALI ACCESSORI <sup>29</sup>	110 mq	0,35	19,25 mq
P1	LOCALI E VANI TECNICI	40 mq	0,15	6 mq
P1	BALLATOI	76 mq	0,10	7,6 mq
P2	LOCALI ACCESSORI <sup>30</sup>	110 mq	0,35	19,25 mq
P2	LOCALI E VANI TECNICI	40 mq	0,15	6 mq
P2	BALLATOI	76 mq	0,10	7,6 mq
	LASTRICO SOLARE	2610,00 mq	0,1	261,0 mq
/	PARCHEGGI ed AREE DI TRANSITO ESTERNE	3809 mq	0,1	380,9 mq
/	AREE A VERDE ed AREE DI RISPETTO	1576 mq	0,1	157,6 mq
<b>TOTALE</b>				<b>1195,77 mq</b>

<sup>25</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (edito da Agenzia delle Entrate)

<sup>26</sup> Servizi igienici e spogliatoi assimilati a locali accessori (collegati ai vani principali) con altezza minima 2,40

<sup>27</sup> Assimilati a Corti e Cortili

<sup>28</sup> Servizi igienici assimilati a locali accessori (collegati ai vani principali) con altezza minima 2,40

<sup>29</sup> Servizi igienici assimilati a locali accessori (collegati ai vani principali) con altezza minima 2,40

<sup>30</sup> Servizi igienici assimilati a locali accessori (collegati ai vani principali) con altezza minima 2,40

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	3,28 m	P0
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,85	%	
Superficie convenzionale condominiale				10,16	0,85 % x 1195,77	
Superficie convenzionale complessiva:				93,16 mq		

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	102,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	4,64 m	S1
Totale superficie convenzionale:				107,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,55	%	
Superficie convenzionale condominiale				6,58	0,55 % x 1195,77	
Superficie convenzionale complessiva:				113,58 mq		

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	166,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	4,64 m	S1
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,9	%	
Superficie convenzionale condominiale				10,76	0,9 % x 1195,77	
Superficie convenzionale complessiva:				185,76 mq		

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 22**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	164,00 mq	173,00 mq	1,00	173,00 mq	4,64 m	S1
Totale superficie convenzionale:				173,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,89	%	
Superficie convenzionale condominiale				10,64	0,89 % x 1195,77	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>183,64 mq</b>	
--	------------------	--

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 23**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	169,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	4,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,92</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale</b>				<b>11,00</b>	<b>0,92 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,00 mq</b>		

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 24**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	417,00 mq	439,00 mq	1,00	439,00 mq	4,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>439,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,26</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale</b>				<b>27,02</b>	<b>2,26 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>466,02 mq</b>		

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	343,00 mq	362,00 mq	1,00	362,00 mq	4,64 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>362,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,73</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale</b>				<b>44,60</b>	<b>3,73 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>406,60 mq</b>		

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	491,00 mq	517,00 mq	1,00	517,00 mq	4,64 m	P2

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>517,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>5,32</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale condominiale:</b>	<b>63,61</b>	<b>5,32 % x 1195,77</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>580,61 mq</b>	

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Laboratorio	516,00 mq	544,00 mq	1,00	544,00 mq	4,64 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>544,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,60</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale:</b>				<b>66,96</b>	<b>5,60 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>610,96 mq</b>		

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Laboratorio	936,00 mq	985,00 mq	1,00	985,00 mq	3,28m	P1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>985,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,14</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale:</b>				<b>121,25</b>	<b>10,14% x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1106,25 mq</b>		

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Laboratorio	425,00 mq	447,00 mq	1,00	447,00 mq	3,28m	P1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>447,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,60</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale:</b>				<b>55,00</b>	<b>4,60 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>502,00 mq</b>		

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA**

UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	276,00 mq	291,00 mq	1,00	291,00 mq	3,28m	P1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>291,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale:</b>				<b>35,87</b>	<b>3,00 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>326,87 mq</b>		

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA**  
 UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	230,00 mq	243,00 mq	1,00	243,00 mq	3,28m	P1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>243,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,50</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale condominiale:</b>				<b>29,89</b>	<b>3,00 % x 1195,77</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>272,89 mq</b>		

**A FATTORE COMUNE, SI PRECISA CHE:**

- i beni n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13 non sono comodamente divisibili in natura;
- il bene 6 ha due accessi indipendenti ed attualmente è suddiviso in n. 2 ambienti non comunicanti, locati a due diverse società, \*\*\*\* omissis \*\*\*\*e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. La suddivisione è avvenuta attraverso scaffalature a tutt'altezza alle quali sono stati sovrapposti pannelli in legno, per delimitarlo verso la porzione locata a \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. È possibile creare n. 2 ambienti totalmente indipendenti, sostituendo a predetta scaffalatura una parete non amovibile (es in blocchi di cls). Detti interventi sono ascrivibili a lavori di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 comma 1 DPR 380/01;
- la superficie del cespite risulta dalla documentazione progettuale resa disponibile da parte eseguita e dai rilievi in campo condotti dallo Scrivente nel corso dei sopralluoghi. Le altezze corrispondono alla media di quelle rilevate in loco;
- l'incidenza condominiale è stata ricavata dal Regolamento del Condominio \*\*\*\*\* e ricomprende la quota parte relativa alle seguenti *parti e cose comuni del complesso immobiliare*: 1) *l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze (aree esterne scoperte, aree esterne coperte), il sottosuolo, le fondamenta e tutte le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali e quelli dei vani scala e ascensore*; 2) *gli ascensori, le scale interne e le scale di emergenza*; 3) *la terrazza di copertura*; 4) *i ballatoi interni con affaccio sulla corte*; 5) *l'intercapedine perimetrale*; 6) *la corte, le aree destinate ai parcheggi e le aree verdi*; 7) *i locali tecnici*; 8) *la reception principale(hall), le hall secondarie, gli sbarchi ascensori*; 9) *gli spogliatoi*; 10) *i servizi igienici*; 11) *le recinzioni esterne, i cancelli e le attrezzature di controllo degli accessi*; 12) *gli impianti fognanti*; 13) *l'impianto idrico*; 14) *l'impianto elettrico di illuminazione esterna e cabina elettrica di trasformazione*; 15) *la rete esterna di idranti antincendio*; 16) *l'impermeabilizzazione e il rivestimento della copertura*; 17) *l'impianto di illuminazione sulla copertura*; 18) *gli impianti di climatizzazione fino allo stacco delle unità immobiliari*;
- le parti comuni sono identificate con i seguenti subalterni (all.to 6);

- Sub 1: Piano P0 - bene comune non censibile (corte);
  - Sub 2: Piano S1 - bene comune non censibile (rampe, passaggi comuni, intercapedine);
  - Sub 3: Piani S1, P0, P1, P2, P3 - bene comune non censibile (passaggi comuni, scale, ascensori, servizi igienici, locali tecnici);
  - Sub 25: Piano S1 - bene comune non censibile (locale tecnico);
  - Sub 26: Piano S1 - bene comune non censibile (locale misure, cabine utenze, spazio aperto);
  - Sub 27: Piano S1 - bene comune non censibile (cabina elettrica).
- si riporta di seguito l'elenco di dettaglio delle parti comuni che sono state prese in considerazione per la determinazione della superficie convenzionale condominiale, in aderenza al *Codice delle Valutazioni Immobiliari* e alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*:
- Servizi igienici;
  - Vani tecnici;
  - Corti e cortili;
  - Hall (sale dedicate);
  - Ballatoi;
  - Lastrico solare;
  - Parcheggi ed aree di transito esterne;
  - Aree a verde ed aree di rispetto.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8 Categoria F3 Piano T
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano T
Dal 31/03/2009 al 09/11/2015	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano T
Dal 09/11/2015	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie 80 mq Rendita € 511,29 Piano T

**SI PRECISA CHE:**

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali*" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 19**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19 Categoria D7 Rendita € 1.912,00 Piano S1
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19 Categoria D7 Rendita € 1.912,00 Piano S1

**SI PRECISA CHE:**

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;

- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali* " in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21 Categoria D7 Rendita € 3.140,00 Piano S1
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21 Categoria D7 Rendita € 3.140,00 Piano S1

**SI PRECISA CHE:**

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali* " in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 22**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22 Categoria D7 Rendita € 3.034,00

		Piano S1
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22 Categoria D7 Rendita € 3.034,00 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali*" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 23**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23 Categoria D7 Rendita € 3.262,00 Piano S1
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23 Categoria D7 Rendita € 3.262,00 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali*" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 24**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24 Categoria D7 Rendita € 7.728,00 Piano S1
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24 Categoria D7 Rendita € 7.728,00 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "Provenienze ventennali " in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 13 Categoria F3 Piano 2
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 506 Categoria D7 Rendita € 8.320,00 Piano 2
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 506 Categoria D7 Rendita € 8.320,00 Piano 2

SI PRECISA CHE:

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il classamento dell'unità sub 13, che ha generato il sub 506, risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso

immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);

- in data 24/03/2009 con variazione prot. RM0395687, giusta variante in corso d'opera CE/4081/2009 del 22 Gennaio 2009, veniva costituito il sub 506;
- in data 24/03/2010 interveniva la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. RM0358402 in atti dal 24/03/2010 (n. 32956.1/2010), giusta DIA n. CE/58070/2009 del 29 settembre 2009, i cui lavori risultano ultimati in data 15/03/2010;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali*" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 13 Categoria F3 Piano 2
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 505 Categoria D7 Rendita € 24.494,00 Piano 2
Dal 31/03/2009 al 27/07/2011	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 505 Categoria D7 Rendita € 24.494,00 Piano 2
Dal 27/07/2011	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 507 Categoria D7 Rendita € 12.248,00 Piano 2

**SI PRECISA CHE:**

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il classamento dell'unità sub 13, che ha generato il sub 505, risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- in data 24/03/2009 con variazione prot. RM0395687, giusta variante in corso d'opera CE/4081/2009 del 22 Gennaio 2009, veniva costituito il sub 505;
- in data 24/03/2010 interveniva la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. RM0358402 in atti dal 24/03/2010 (n. 32956.1/2010), giusta DIA n. CE/58070/2009 del 29 settembre 2009, i cui lavori risultano ultimati in data 15/03/2010;
- in data 27/07/2011 interveniva il frazionamento per trasferimento dei diritti, dell'unità sub 505 (che ha generato le unità 507 e 508) protocollo n. RM0888394 in atti dal 27/07/2011 (n. 83299.1/2011) giusta DIA n. CE/49643/2011 del 23 giugno 2011, i cui lavori risultano ultimati in data 25/07/2011;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze*

ventennali" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 13 Categoria F3 Piano 2
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 505 Categoria D7 Rendita € 24.494,00 Piano 2
Dal 31/03/2009 al 27/07/2011	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 505 Categoria D7 Rendita € 24.494,00 Piano 2
Dal 27/07/2011 al 22/12/2011	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508 Categoria D7 Rendita € 12.248,00 Piano 2
Dal 22/12/2011 al 22/10/2014	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508 Categoria D7 Rendita € 12.248,00 Piano 2
Dal 22/10/2014	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508 Categoria D7 Rendita € 12.248,00 Piano 2

**SI PRECISA CHE:**

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il classamento dell'unità sub 13, che ha generato il sub 505, risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- in data 24/03/2009 con variazione prot. RM0395687, giusta variante in corso d'opera CE/4081/2009 del 22 Gennaio 2009, veniva costituito il sub 505;
- in data 24/03/2010 interveniva la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. RM0358402 in atti dal 24/03/2010 (n. 32956.1/2010), giusta DIA n. 58070 del 29 settembre 2009, i cui lavori risultano ultimati in data 15/03/2010;
- in data 27/07/2011 interveniva il frazionamento per trasferimento dei diritti, dell'unità sub 505 (che ha generato le unità 507 e 508) protocollo n. RM0888394 in atti dal 27/07/2011 (n. 83299.1/2011) giusta DIA n. CE/49643/2009 del 23 giugno 2011, i cui lavori risultano ultimati in data 25/07/2011;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "Provenienze

*ventennali*" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>03/07/2008</b> al <b>24/03/2009</b>	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 11 Categoria F3 Piano 2
Dal <b>24/03/2009</b> al <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 503 Categoria D7 Rendita € 1.460,00 Piano 2
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 504 Categoria D7 Rendita € 31.412,00, Piano 2
Dal <b>31/03/2009</b> al <b>02/05/2017</b>	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 503 Categoria D7 Rendita € 1.460,00 Piano 2
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 504 Categoria D7 Rendita € 31.412,00, Piano 2
Dal <b>02/05/2017</b>	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 509 Categoria D7 Rendita € 21.840,00, Piano 2

**SI PRECISA CHE:**

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il classamento dell'unità sub 11, che ha generato il sub 503 ed il sub 504, risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- in data 24/03/2009 interveniva il frazionamento per trasferimento dei diritti, dell'unità sub 11 (che ha generato le unità sub 503 e 504) protocollo n. RM0395658 in atti dal 24/03/2009, giusta variante in corso d'opera DIA n. CE/31926/2008 del 12 Giugno 2008;
- in data 02/05/2017 interveniva il frazionamento e fusione del 26/04/2017 protocollo n. RM0214811 in atti dal 02/05/2017 (n. 48159.1/2017) delle unità sub 503 e 504, che generava le unità 509 e 510, giusta CILA n. CE/23153/2017 del 15 marzo 2017, i cui lavori terminavano in data 28 aprile 2017;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali*" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 11 Categoria F3 Piano 2
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 503 Categoria D7 Rendita € 1.460,00 Piano 2
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 504 Categoria D7 Rendita € 31.412,00, Piano 2
Dal 31/03/2009 al 02/05/2017	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 503 Categoria D7 Rendita € 1.460,00 Piano 2
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 504 Categoria D7 Rendita € 31.412,00, Piano 2
Dal 02/05/2017	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 510 Categoria D7 Rendita € 11.032,00, Piano 2

**SI PRECISA CHE:**

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- in data 24/03/2009 interveniva il frazionamento per trasferimento dei diritti, dell'unità sub 11 (che ha generato le unità sub 503 e 504) protocollo n. RM0395658 in atti dal 24/03/2009, giusta variante in corso d'opera di cui alla DIA n. CE/31926/2008 del 12 Giugno 2008;
- in data 02/05/2017 interveniva il frazionamento e fusione del 26/04/2017 protocollo n. RM0214811 in atti dal 02/05/2017 (n. 48159.1/2017) delle unità sub 503 e 504, che generava le unità 509 e 510, giusta CILA n. CE/23153/2017 del 15 marzo 2017, i cui lavori terminavano in data 28 aprile 2017;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "*Provenienze ventennali* " in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 7 Categoria F3 Piano T
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.400,00 Piano T
Dal 31/03/2009 al 25/09/2019	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.400,00 Piano T
Dal 25/09/2019	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 511 Categoria D7 Rendita € 6.795,80, Piano T

**SI PRECISA CHE:**

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- in data 25/09/2019 interveniva il frazionamento dell'unità sub 7 (che generava le unità sub 511 e 512) protocollo n. RM0484058 in atti dal 25/09/2019 (n. 203517.1/2019), giusta CILA n. CE/110675/2019 del 02/08/2019, i cui lavori terminavano in data 27/09/2019;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "regolarità edilizia" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggito.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 24/03/2009	**** omissis ****, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 7 Categoria F3 Piano T
Dal 24/03/2009 al 31/03/2009	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.400,00 Piano T

Dal <b>31/03/2009</b> al <b>25/09/2019</b>	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.400,00 Piano T
Dal <b>25/09/2019</b>	**** omissis ****, proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 3305, Sub. 512 Categoria D7 Rendita € 5.605,00, Piano T

**SI PRECISA CHE:**

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale;
- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui il sottoscritto effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (all.to 3) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati;
- il primo classamento dell'unità immobiliare risale al 03/07/2008 (pratica n. RM 0909949, costituzione n. 7167/2008), a cura della proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità. L'immobile risultava correttamente in categoria catastale F3 (fabbricati in corso di costruzione);
- in data 25/09/2019 interveniva il frazionamento dell'unità sub 7 (che generava le unità sub 511 e 512) protocollo n. RM0484058 in atti dal 25/09/2019 (n. 203517.1/2019), giusta CILA n. CE/110675/2019 del 02/08/2019, i cui lavori terminavano in data 27/09/2019;
- per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "regolarità edilizia" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il cespite staggiti.

## DATI CATASTALI

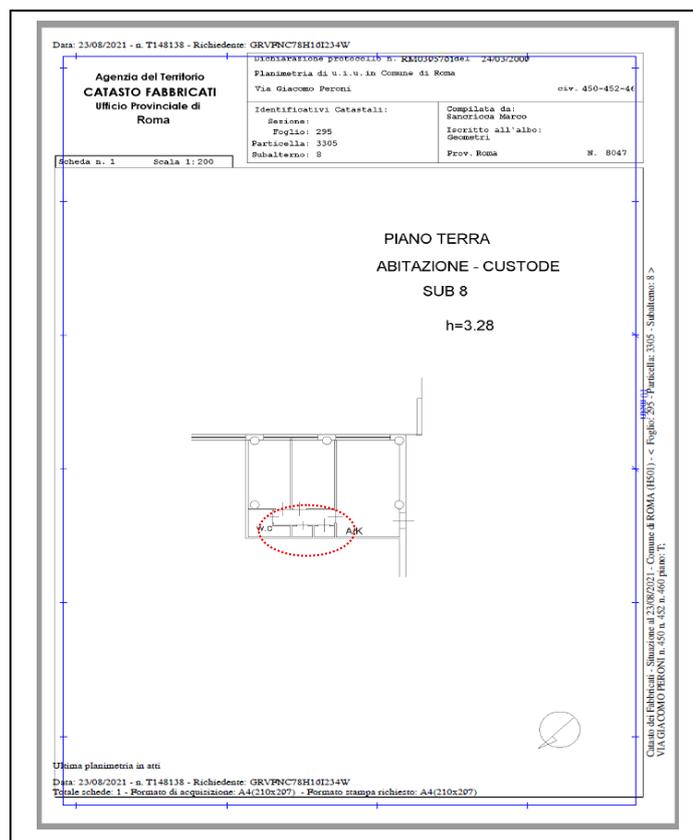
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	8	6	A4	6	4,5	80 mq	511,29 €	T	

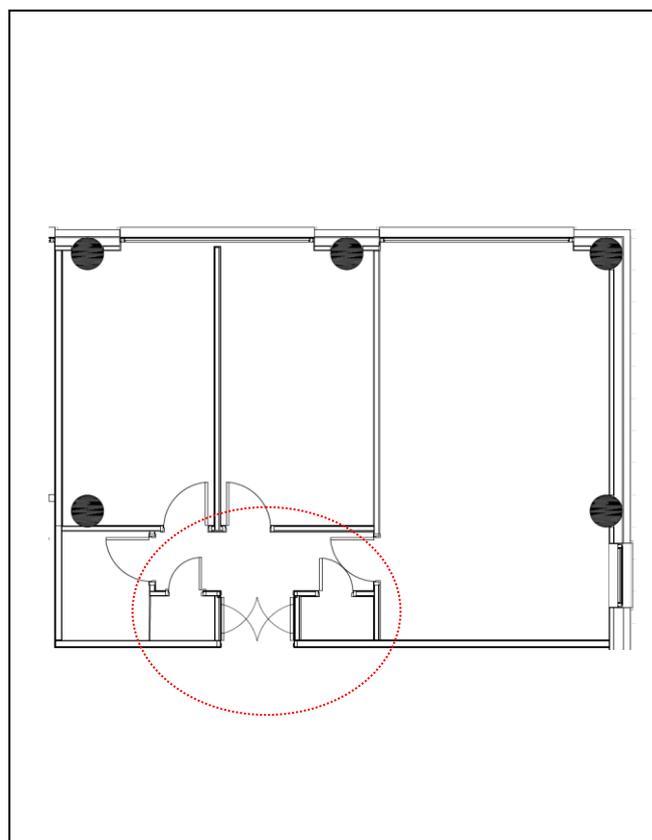
### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare il bagno è più piccolo di quello rappresentato in planimetria, con un ripostiglio in adiacenza, ricavato nella muratura; i due ripostigli non sono confinanti, bensì è interposto un ambiente di passaggio che, attraverso un sistema di due porte (la prima a scomparsa e la seconda a vetro), separa il sub 8 dal sub 511. Nelle figure che seguono sono contrassegnate in rosso le aree di difformità che, comunque, non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 8: planimetria catastale



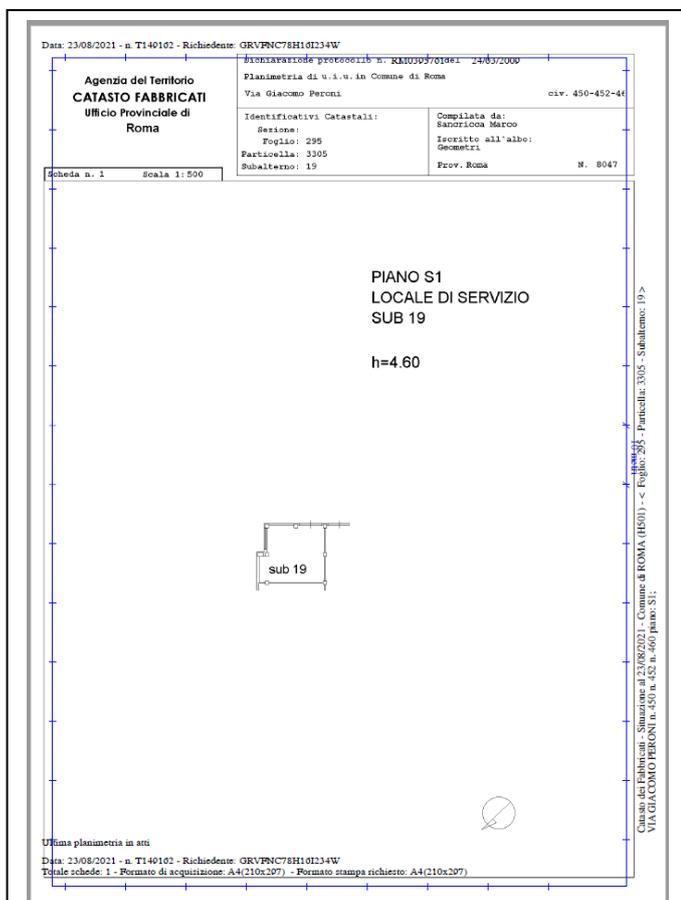
**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	19		D7				1.912,00 €	S1	

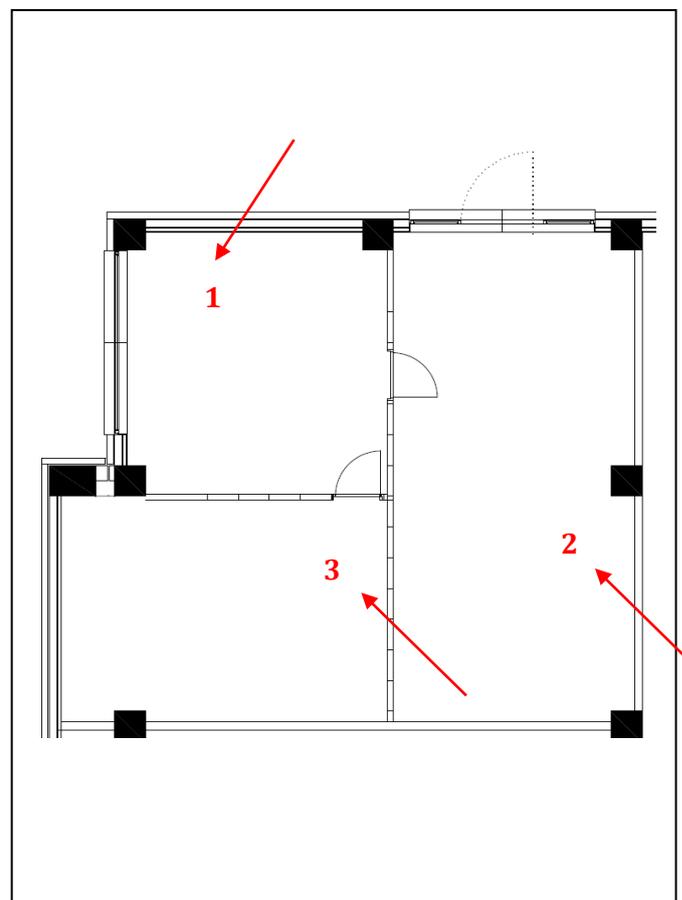
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, la planimetria riporta un unico ambiente mentre sono presenti n. 3 ambienti, comunicanti tra loro. Dette modifiche non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 19: planimetria catastale



Sub 19: stato dei luoghi

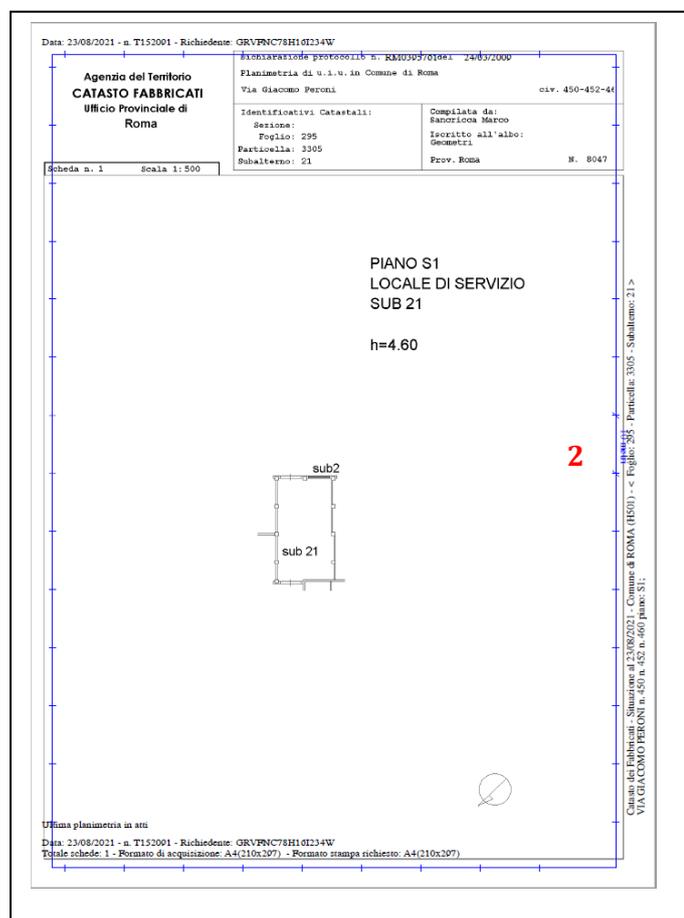
**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	21		D7				3.140,00 €	S1	

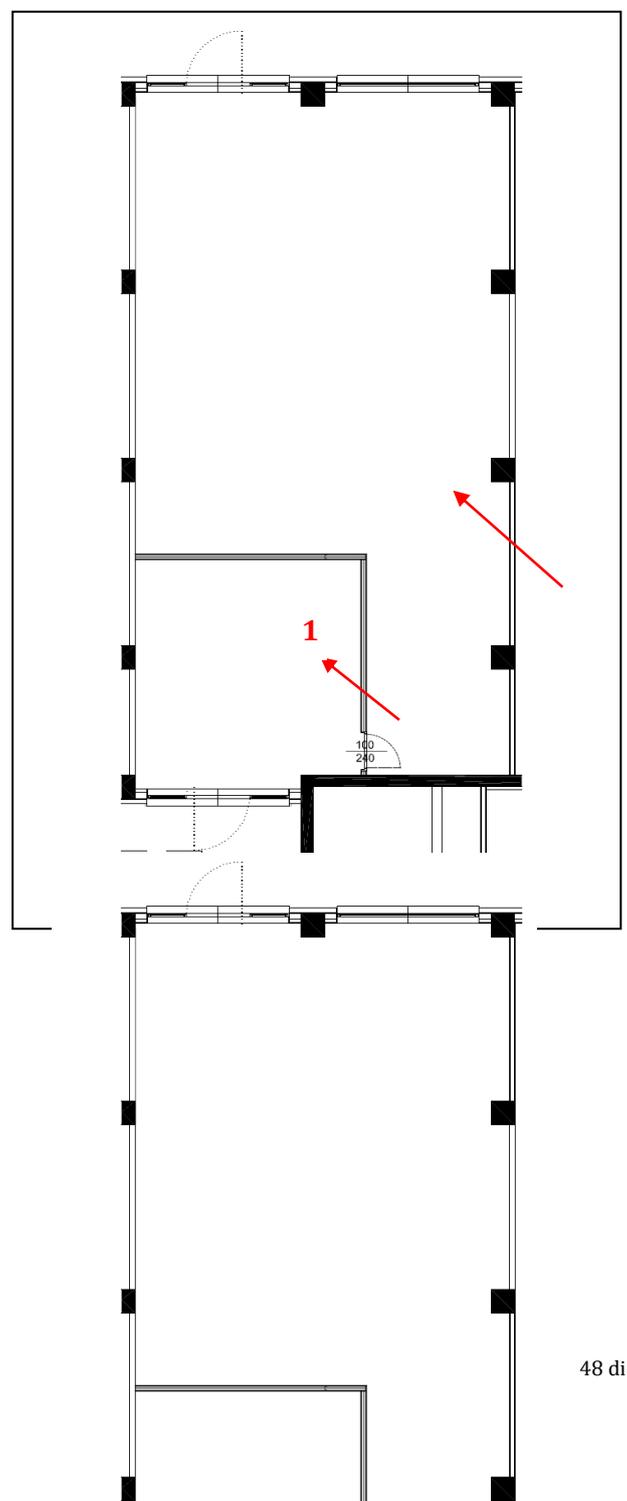
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, la planimetria riporta un unico ambiente mentre sono presenti **n.2** ambienti, comunicanti tra loro. Dette modifiche non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 21: planimetria catastale

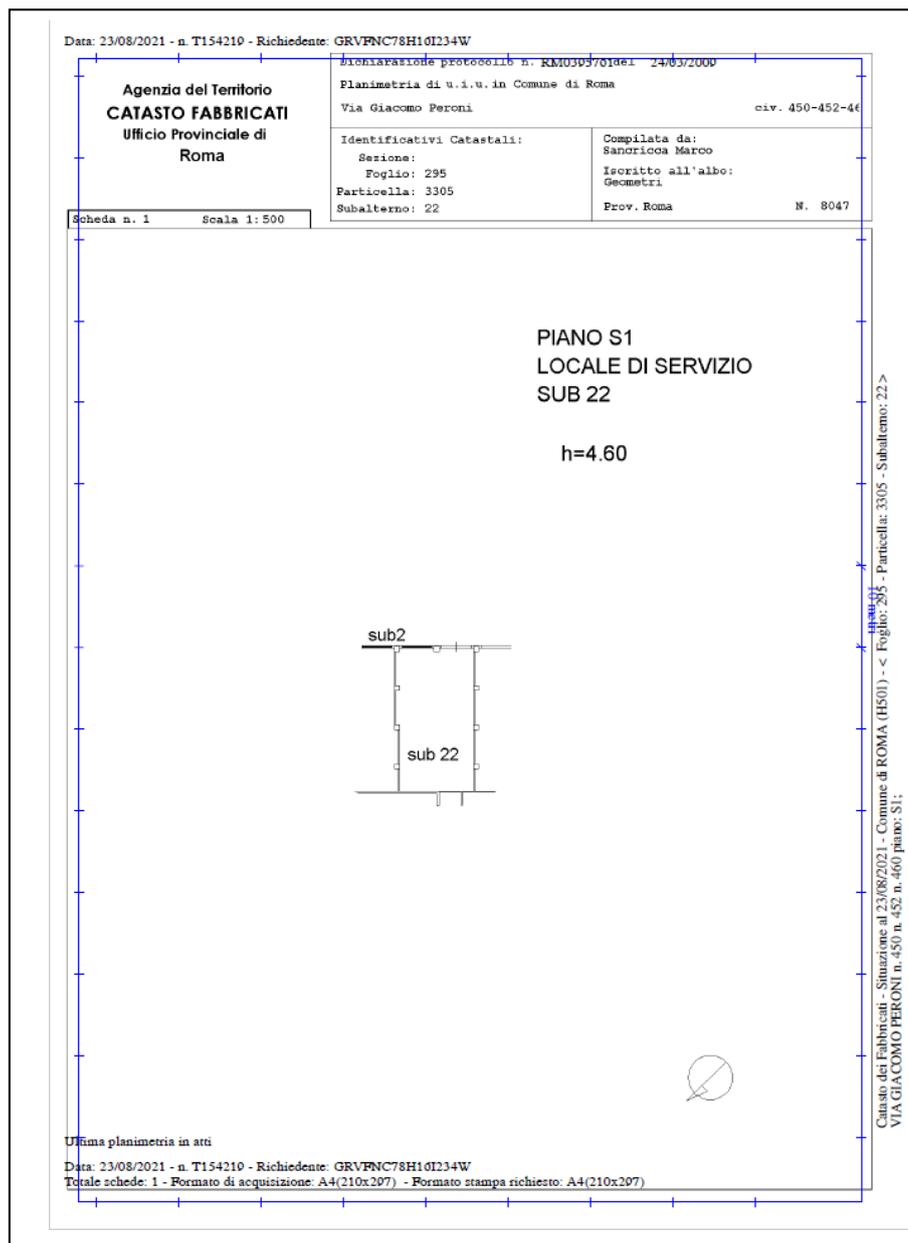


**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	21		D7				3.034,00 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 22: planimetria catastale

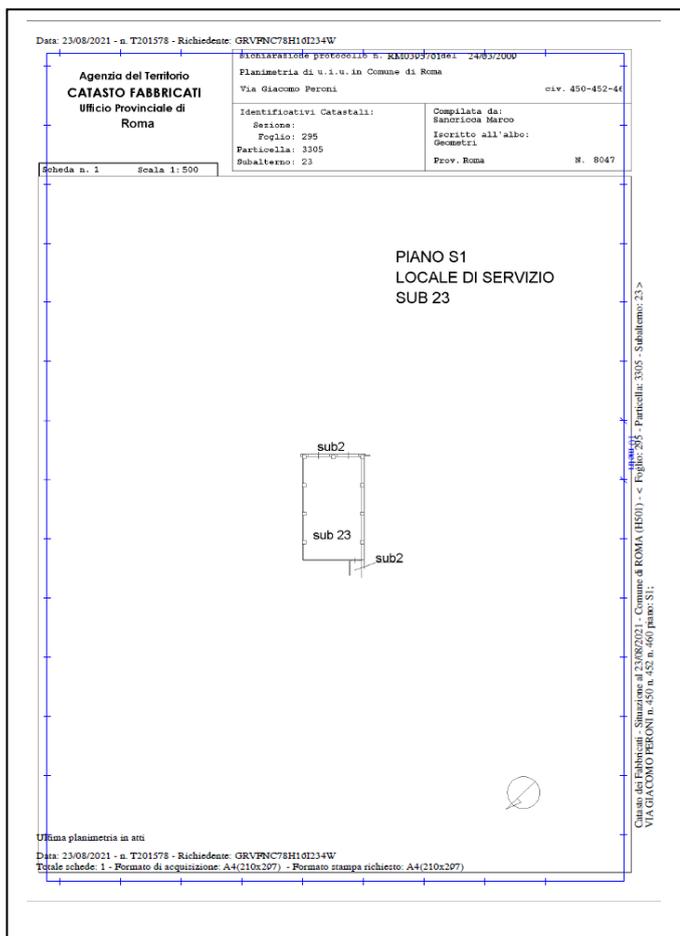
**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	23		D7				3.262,00 €	S1	

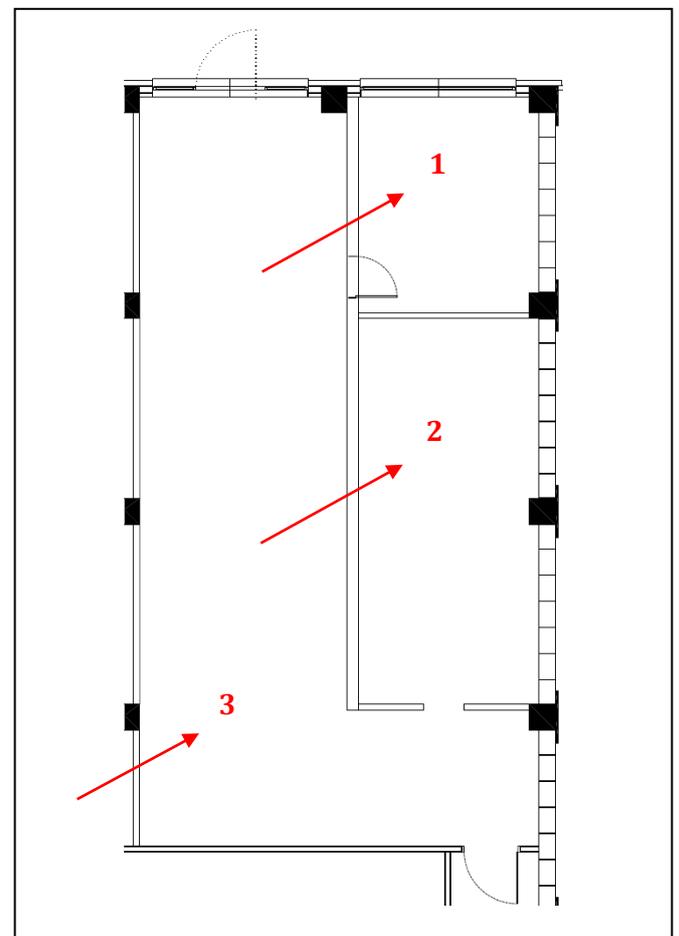
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, la planimetria riporta un unico ambiente mentre sono presenti **n. 3** ambienti, comunicanti tra loro. Dette modifiche non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 23: planimetria catastale



Sub 23: stato dei luoghi

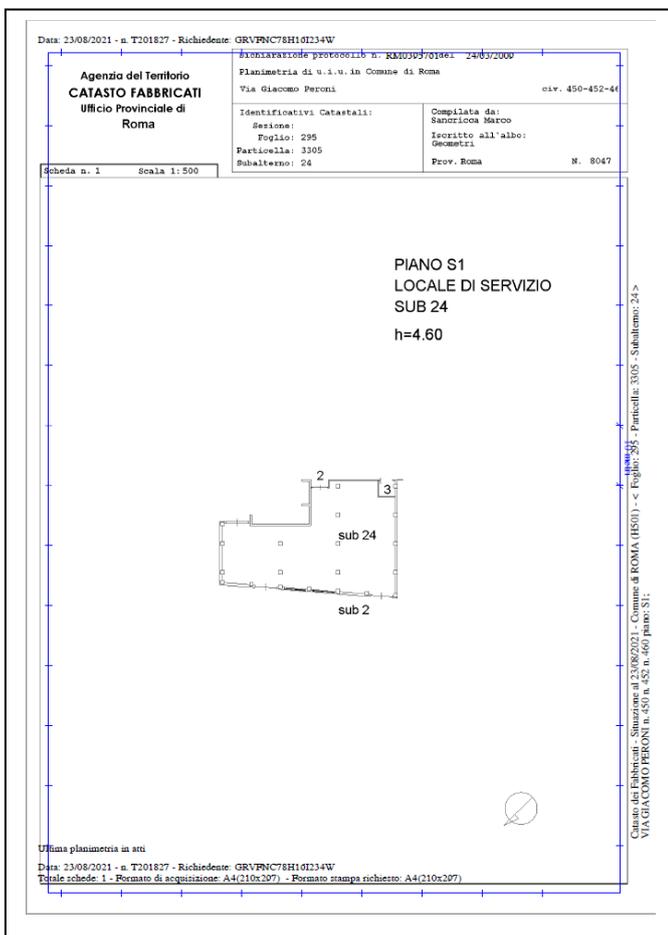
**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	24		D7				7.728,00 €	S1	

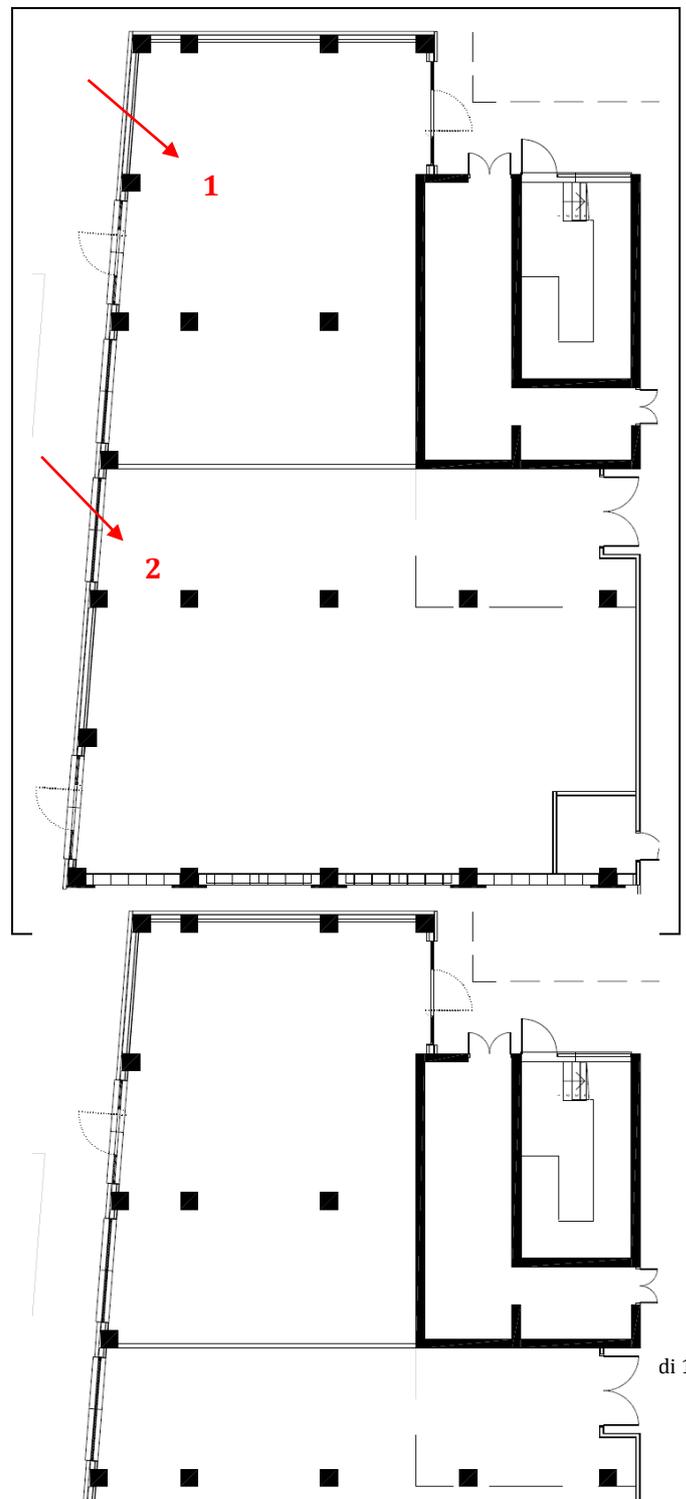
**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si precisa che l'unità è funzionalmente suddivisa in n. 2 ambienti indipendenti, attraverso scaffalature mobili, condizione che non rileva ai fini catastali.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 24: planimetria catastale

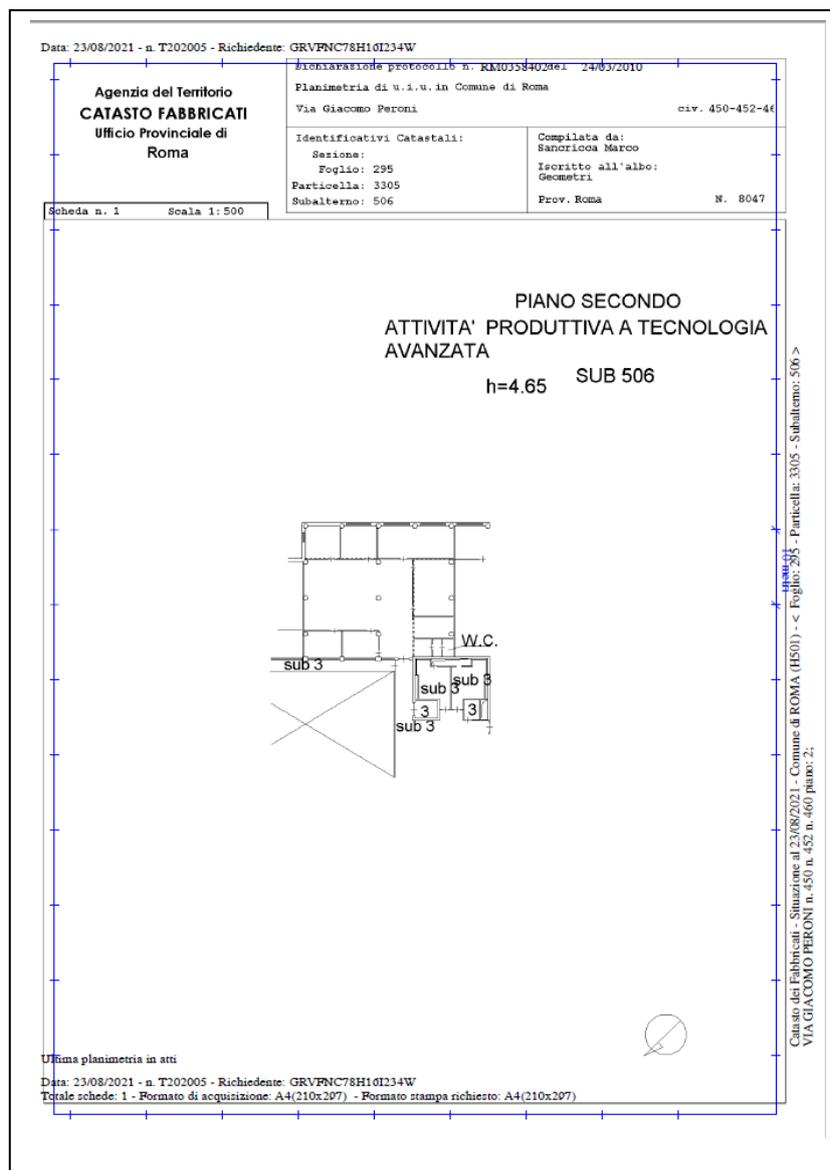


**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
 UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
 FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	506		D7				8.320,00 €	P2	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 506: planimetria catastale

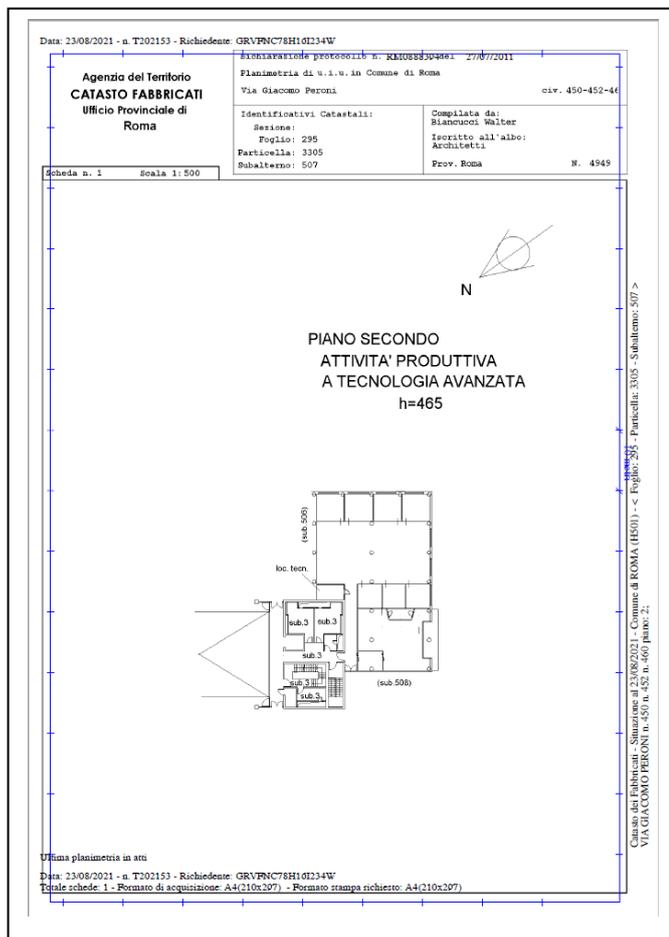
**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	507		D7				12.248,00 €	P2	

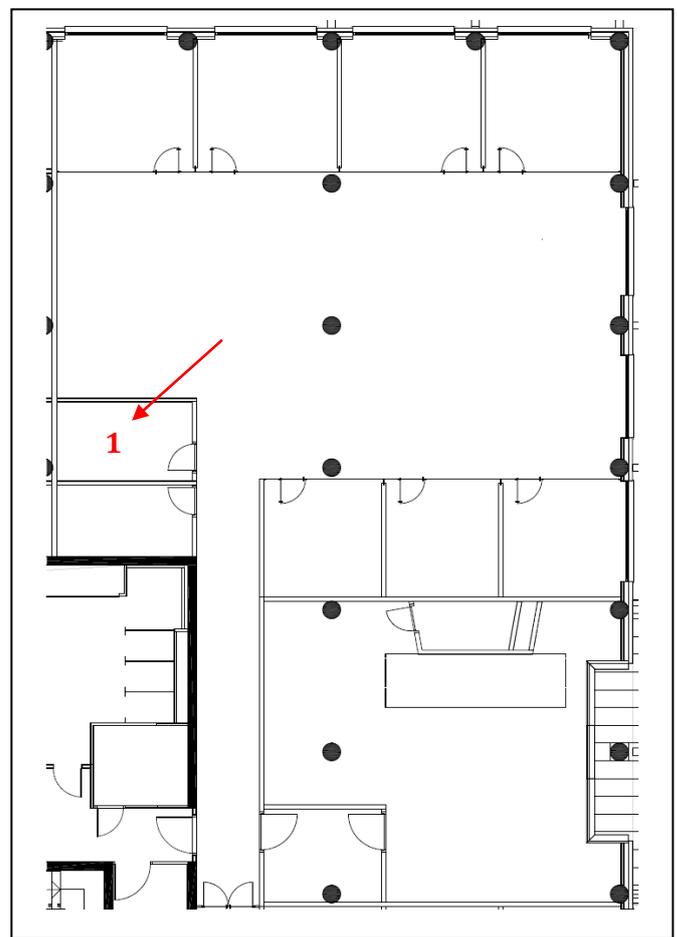
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, non è riportato l'ambiente chiuso, di circa 20 mq, adiacente il locale tecnico. Dette modifiche non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 507: planimetria catastale



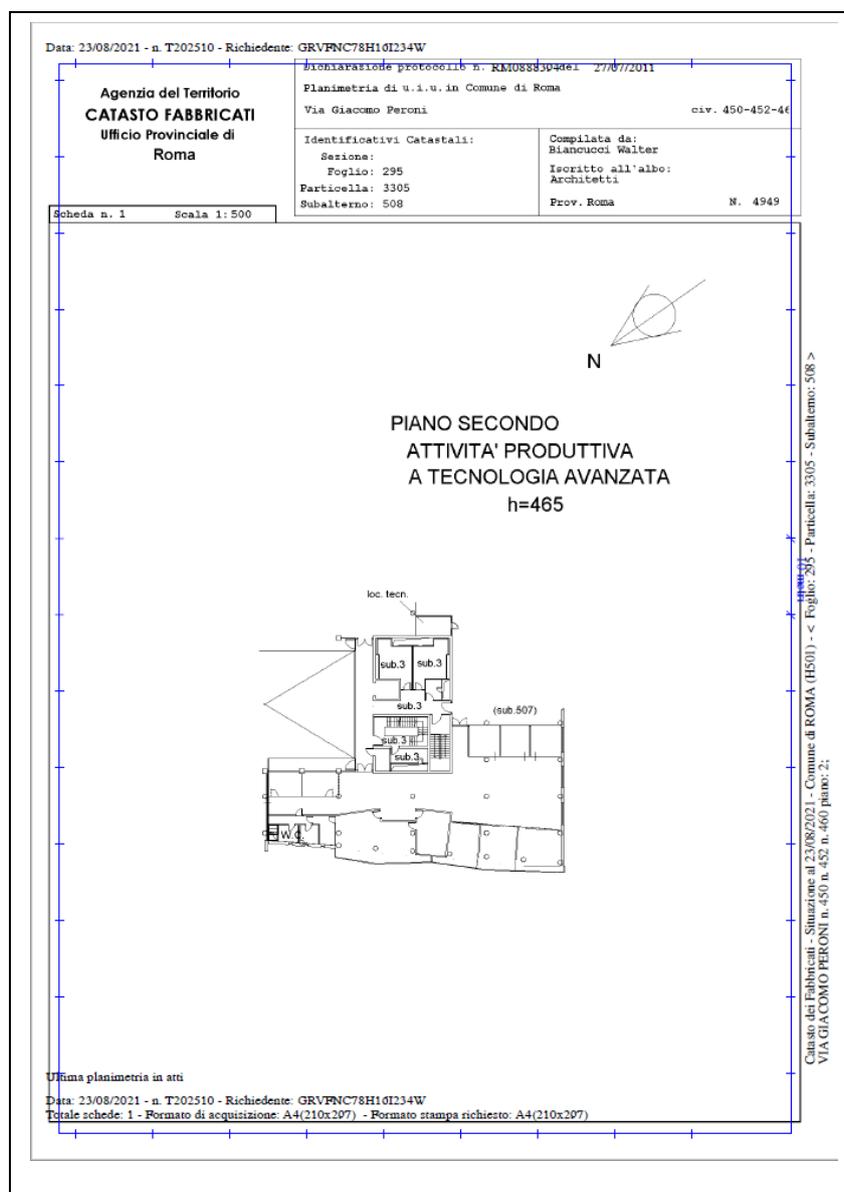
Sub 507: stato dei luoghi

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	508		D7				12.246,00 €	P2	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 508: planimetria catastale

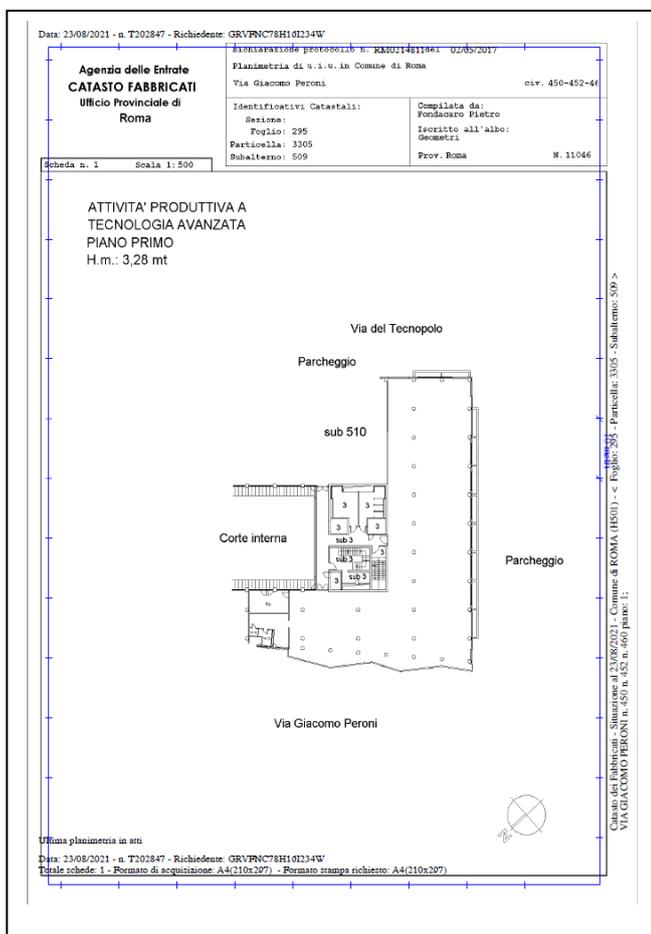
**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	509		D7				21.840,00 €	P1	

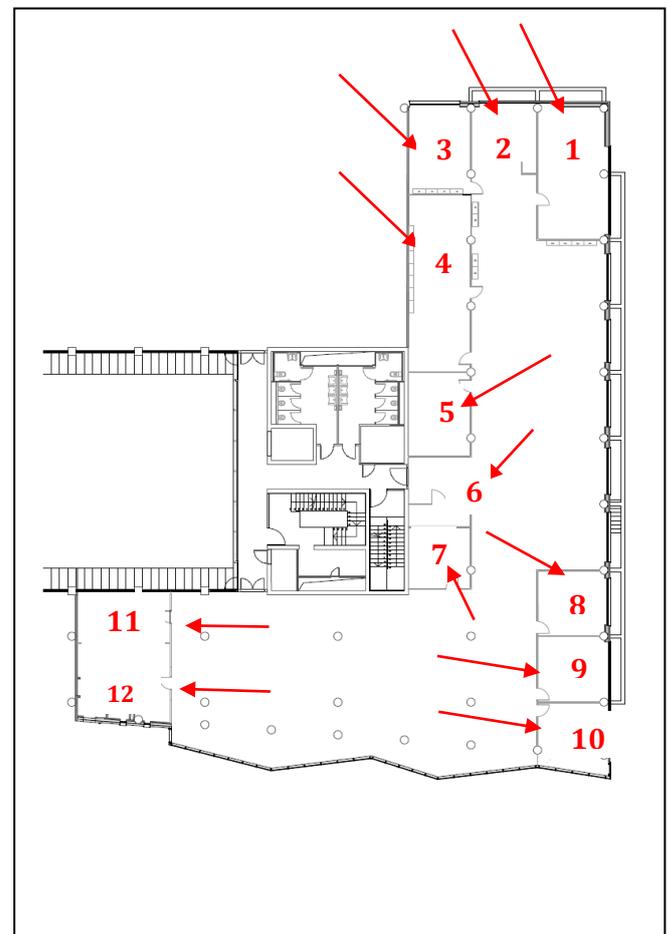
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, la planimetria catastale riporta un unico ambiente mentre sono presenti, distribuiti lungo tutto il cespite, **n. 12** ambienti indipendenti, ricavati mediante pareti modulari e pareti vetrate. Dette modifiche non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 509: planimetria catastale



Sub 509: stato dei luoghi

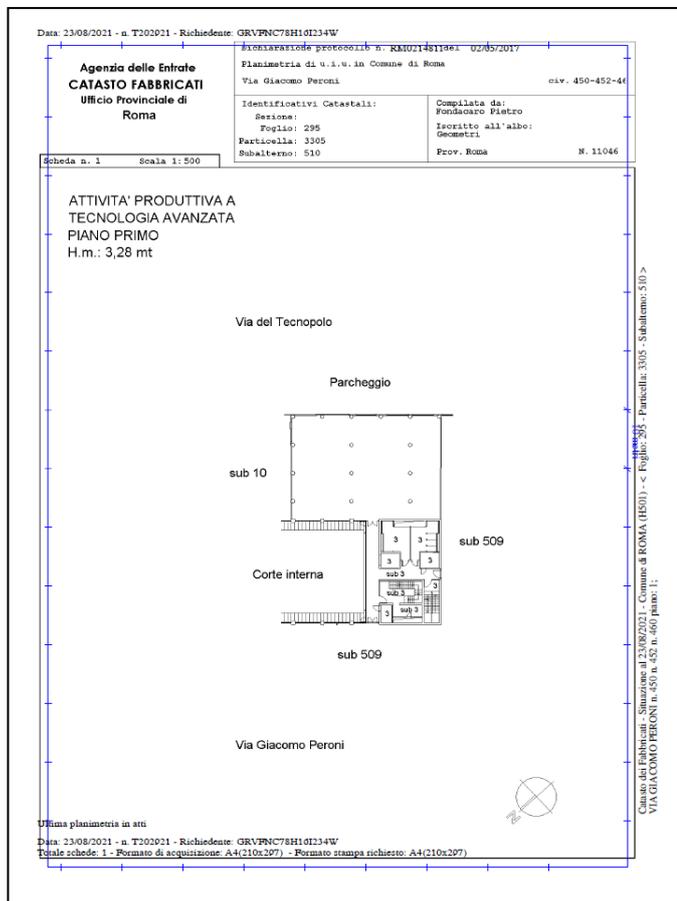
**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	511		D7				11.032,00 €	P0	

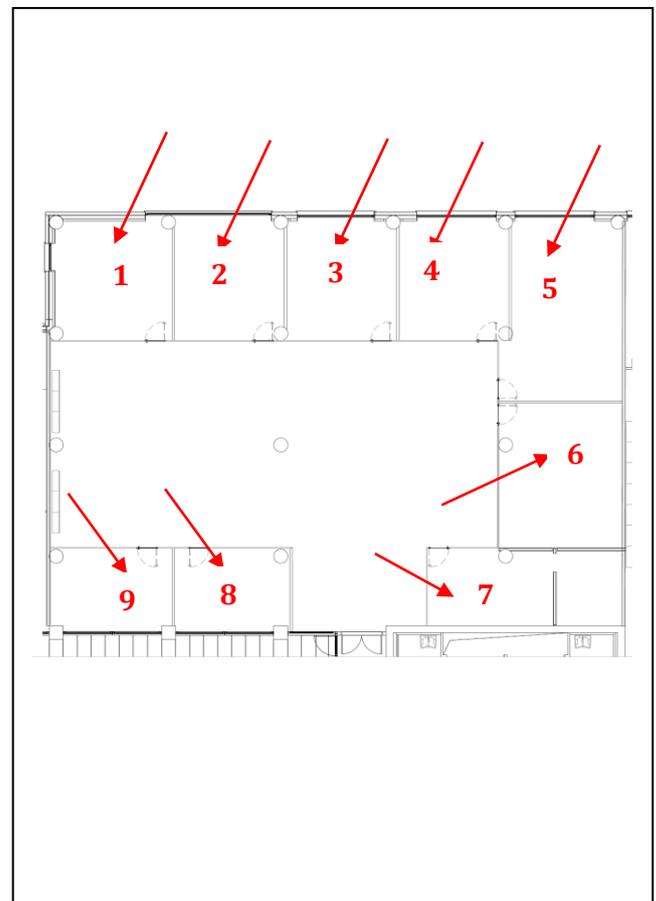
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, la planimetria catastale riporta un unico ambiente mentre sono presenti, distribuiti lungo tutto il cespite, **n. 9** ambienti indipendenti, ricavati mediante pareti modulari e pareti vetrate. Dette modifiche non alterano la consistenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 510: planimetria catastale



Sub 510: planimetria catastale

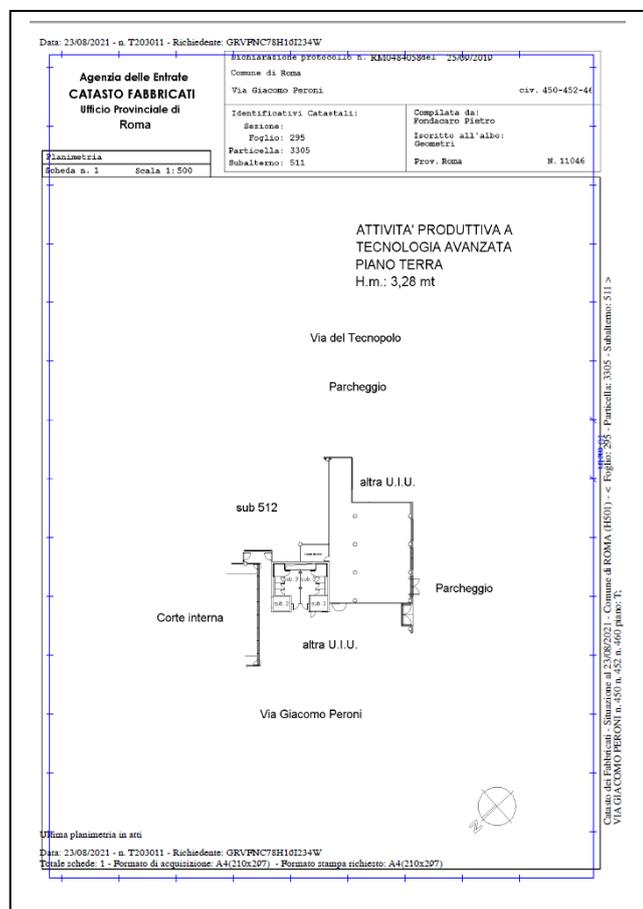
**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	506		D7				11.032,00 €	P0	

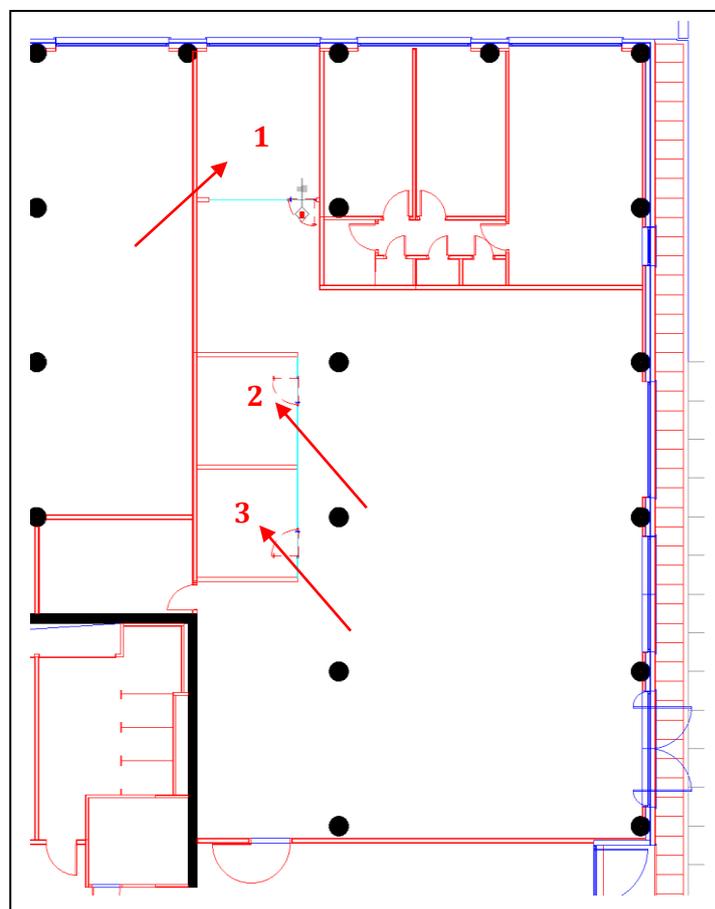
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, la planimetria catastale riporta un unico ambiente, oltre il locale tecnico, mentre sono presenti, distribuiti lungo tutto il cespite, n. 3 ambienti indipendenti, ricavati mediante pareti modulari e pareti vetrate.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 511: planimetria catastale



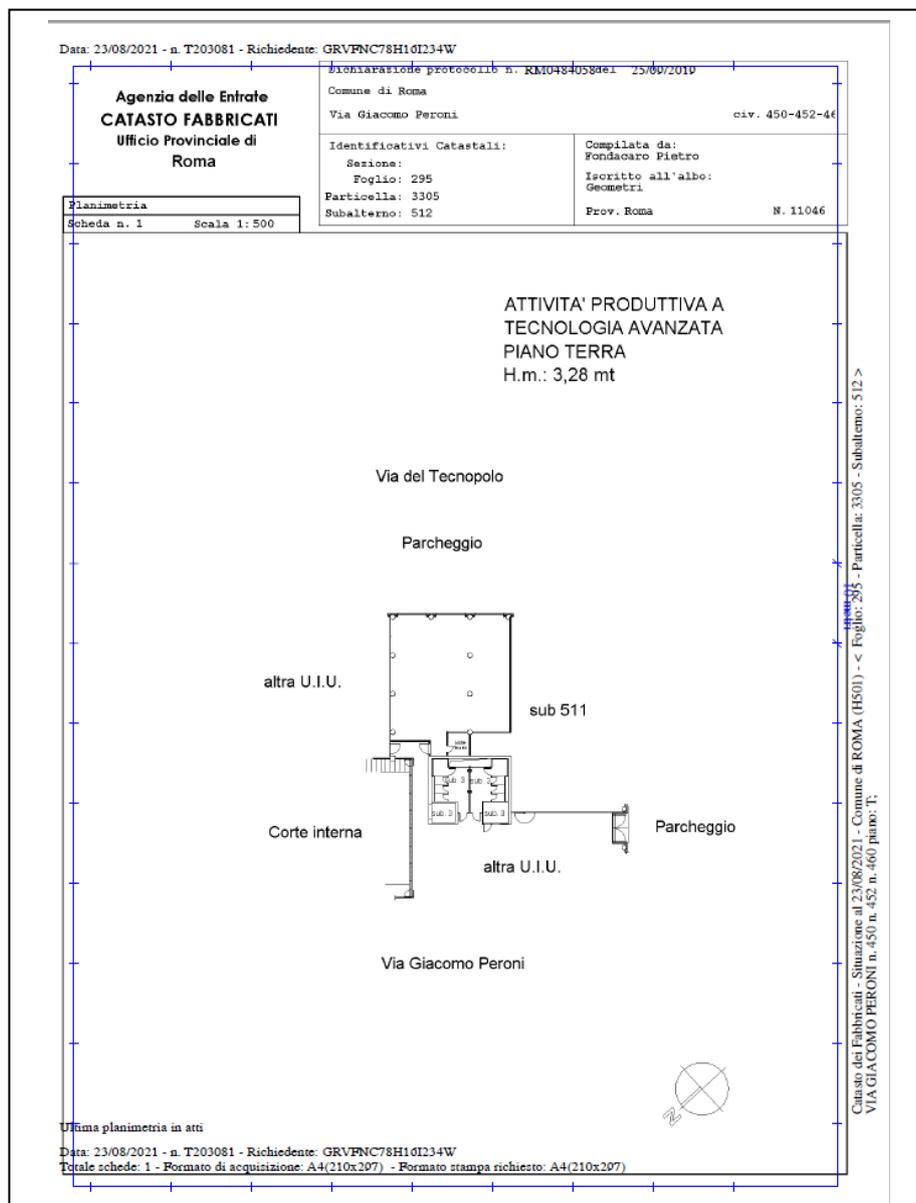
Sub 511: planimetria catastale

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
 UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
 FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3305	506		D7				5.605,00€	P0	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché tra i dati catastali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento.



Sub 512: planimetria catastale

## PRECISAZIONI

---

Come già rilevato nella sezione "Descrizione", i sub. 507, 508, 509, 510, 511 e 512 non sono ricompresi nell'elenco dei beni concessi in ipoteca volontaria a garanzia del titolo esecutivo, ovvero del mutuo a rogito del notaio Parenti Enrico 96008/94596 del 31/03/2009, né tantomeno nell'atto di precetto del 05 novembre 2019. Derivando:

- il sub 507, da sub 505 (concesso in ipoteca, in ragione della piena proprietà del debitore esecutato);
- il sub 508, da sub 505 (concesso in ipoteca, in ragione della piena proprietà del debitore esecutato);
- il sub 509, da sub 503 e sub 504 (concessi in ipoteca, in ragione della piena proprietà del debitore esecutato);
- il sub 510, da sub 503 e sub 504 (concessi in ipoteca, in ragione della piena proprietà del debitore esecutato);
- il sub 511, da sub 7 (concesso in ipoteca, in ragione della piena proprietà del debitore esecutato);
- il sub 512, da sub 7 (concesso in ipoteca, in ragione della piena proprietà del debitore esecutato).

Detti beni sono correttamente ricompresi tra i beni pignorati, come da atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2020 e relativa nota di trascrizione n. 1554/2242 del 12 Gennaio 2021.

Quanto ai sub. 7, 503, 504 e 505, essi risultano soppressi e pertanto non ricompresi nell'atto di pignoramento, giacché sostituiti, in fatto e diritto, dai sopradescritti sub 507, 508, 509, 510, 511 e 512.

Il complesso immobiliare è parte del Polo Tecnologico Tiburtino, che è una delle centralità metropolitane previste dal PRG del comune di Roma, con delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003. La particella su cui insiste è identificata al catasto terreni al FG 295 PART. 3305. Come evidenziato nella sezione Provenienze Ventennali, essa deriva anche dalle particelle 2609 e 3188, relativamente alle quali sono state rilevate le seguenti formalità<sup>31</sup>:

### 1) FG 295 PARTICELLA 2609

L'atto di Convenzione edilizia (all.to 7) rep. 56468 del 27.12.2000 del notaio Fasani Luigi di Roma, tra Comune di ROMA (CF 02438750586) e la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, regola i rapporti tra le parti e i conseguenti adempimenti nell'ambito degli interventi di urbanizzazione ed edificazione delle aree di proprietà delle richiamate società. L'art. 1 precisa che *tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti dovranno rimanere vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nei predetti allegati, e che non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune...*

### 2) FG 295 PARTICELLA 3188

L'Atto unilaterale d'obbligo edilizio (all.to 8) rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, con cui la \*\*\*\* omissis \*\*\*\* si obbligava a:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 10.005 (diecimilacinque) mq. di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progetta così come risulta dalle tredici planimetrie: (tav. AD01, AD02, AD03, AD04, AD05, AD06, AD07, AD08, AD09, AD10, AD11, AD12 e AD13, in all.to 9) allegate al presente atto sotto le lettere "A" conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato ..... e a mantenere a giorno e libera la superficie dei ballatoi, posti in tutti i piani in elevazione, nella parte prospiciente il cortile;
- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di 4.260 mq (quattromiladuecentosessanta) mq. a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione così come risulta dalla planimetria (tav. AD04) allegata sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso; si impegna inoltre a porre a dimora n° 84 (ottantaquattro) alberi di altezza non inferiore a m. 4,50 (quattro virgola cinquanta) mantenendo permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del verde privato nel lotto così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato già allegata al presente atto (tav. AD02);
- a mantenere i distacchi degli edifici progettati dalle strade che delimitano l'area, così come riportato nelle planimetrie allegate al presente atto (tav. AD02 - AD03).

### 3) FG 295 PARTICELLA 3188

L'atto unilaterale d'obbligo edilizio (all.to 10) rep 37347 del 23.02.2007 del notaio Fasani Luigi, la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, rettifica la formalità trascritta in forza dell'atto 75281 del 07.12.2006 che nello specifico riguarda il numero delle alberature da porre a dimora, che deve considerarsi in n. 87 (ottantasette).

---

<sup>31</sup> Per l'analisi dei dati inerenti la derivazione del terreno in data antecedente alla costituzione dell'area urbana presso il Catasto dei Fabbricati si rimanda alla cronistoria illustrata nel capitolo "Provenienze ventennali" in cui vengono descritti i diversi passaggi catastali (C.T. e C.d.F.) e di proprietà che hanno caratterizzato le vicende interessanti il complesso immobiliare

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **COMPLESSO IMMOBILIARE**

---

Il complesso immobiliare versa in uno stato di conservazione buono rispetto ad immobili con similari caratteristiche e destinazioni d'uso. Nel corso dei sopralluoghi sono state ispezionate le parti comuni: con riferimento alle opere civili, è stato, per quanto rilevabile attraverso un sopralluogo visivo, accertata una generale cura degli ambienti interni, degli spazi esterni, incluse le aree di transito ed a verde, e degli elementi costruttivi, la cui gestione e manutenzione è affidata al neo costituito Condominio Via Peroni 452. Rispetto agli impianti tecnologici centralizzati, all'anello idrico antincendio, all'impianto idrico e fognario, all'impianto di illuminazione esterna ed in copertura, non sono stati partecipati dai gestori allo Scrivente elementi ostativi all'uso in maniera conforme alle norme di settore, né tantomeno è stato rilevato, per quanto accertabile attraverso un sopralluogo visivo, siffatta condizione in via specifica o generale. Come per le opere civili, la gestione di detti impianti è affidata al neo costituito Condominio \*\*\*\*\*. Si rileva che il complesso immobiliare dovrà essere adeguato, per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, giusto progetto antincendio approvato in via preventiva dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma con prot. 356 del 04.01.2021 (all.to 11).

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

---

Il cespite, progettualmente destinato a casa del custode, viene utilizzato come laboratorio, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P0, e come tale è allestito ed servito. È stata rilevata la presenza dell'impianto idrico sanitario anche nell'ambiente attualmente adibito a sala riunioni. Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, dell'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, ha una destinazione d'uso diversa nei 3 ambienti che lo costituiscono: laboratorio, sala riunioni e deposito/magazzino. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, è costituito da n. 2 ambienti comunicanti, aventi diverse destinazioni d'uso: il primo laboratorio/ufficio mentre il secondo laboratorio e deposito. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti, ad eccezione del pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti, sia della zona laboratorio/ufficio che del laboratorio/magazzino. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei

sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, è costituito da un unico ambiente ed è utilizzato come deposito/magazzino. L'immobile è occupato da materiale ingombrante, posto lungo le pareti perimetrali e nella parte centrale. Per quanto visibile durante i sopralluoghi, lo stato di conservazione è buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, ha una destinazione d'uso diversa nei 3 ambienti che lo costituiscono: laboratorio, ufficio e deposito/magazzino. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, è costituito da due ambienti distinti, utilizzati entrambi come deposito/magazzino. Entrambi gli ambienti sono occupati da materiale ingombrante. In particolare la zona alla quale si accede dal corridoio interno, non è completamente accessibile e pertanto non è stato possibile eseguire un sopralluogo per determinare lo stato di conservazione né verificare lo stato di funzionamento degli impianti. E' stato possibile eseguire una verifica a campione degli impianti di illuminazione e dei relativi comandi luce dell'ingresso e della zona prossima ad esso. Diversamente la zona alla quale si accede dal cortile interno è risultata internamente accessibile ed il sopralluogo ha evidenziato uno stato di conservazione buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Relativamente a questa zona, sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P2 del corpo B, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono. All'interno dell'unità sono stati realizzati n. 2 bunker, ai quali non è stato consentito l'accesso; pertanto non è possibile esprimere considerazione di merito sullo stato di

conservazione degli stessi. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, limitatamente alla zona dell'unità accessibile, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P2 del corpo B, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono, sia nella zona dell'unità dedicata agli uffici di rappresentanza che ai laboratori/uffici. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, limitatamente alla zona dell'unità accessibile, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P2, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono, sia nella zona dell'unità dedicata agli uffici di rappresentanza che ai laboratori/uffici. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, limitatamente alla zona dell'unità accessibile, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P1, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

Il cespite, progettualmente destinato a “laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata”, viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P1, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell’impianto elettrico, dell’impianto FM, dell’impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all’impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell’impianto di condizionamento, dell’impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell’impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

---

Il cespite, progettualmente destinato a “laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata”, viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P0, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell’impianto elettrico, dell’impianto FM, dell’impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all’impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell’impianto di condizionamento, dell’impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell’impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

Il cespite, progettualmente destinato a “laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata”, viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P0, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell’impianto elettrico, dell’impianto FM, dell’impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all’impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell’impianto di condizionamento, dell’impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell’impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

## PARTI COMUNI

---

Il complesso immobiliare, all'interno del quale sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento, è gestito dal "\*\*\*\* omissis \*\*\*\*", il cui regolamento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21 marzo 2022 è stato acquisito ed allegato alla presente relazione. Non risulta la costituzione del condominio né la registrazione del relativo regolamento con dedicato atto notarile. Il regolamento<sup>32</sup>, redatto e deliberato dai proprietari delle singoli porzioni di piano dell'edificio, norma l'uso delle parti comuni, dei servizi, delle manutenzioni degli impianti centralizzati e la ripartizione delle spese, funzionali al corretto esercizio del complesso immobiliare.

L'art. 4 distingue le parti e cose comuni dai servizi generali:

### Parti e cose comuni:

1. l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze (aree esterne scoperte, aree esterne coperte), il sottosuolo, le fondamenta e tutte le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali e quelli dei vani scala e ascensore;
2. gli ascensori, le scale interne e le scale di emergenza;
3. la terrazza di copertura;
4. i ballatoi interni con affaccio sulla corte;
5. l'intercapedine perimetrale;
6. la corte, le aree destinate ai parcheggi e le aree verdi;
7. i locali tecnici;
8. la reception principale (hall), le hall secondarie, gli sbarchi ascensori;
9. gli spogliatoi;
10. i servizi igienici;
11. le recinzioni esterne, i cancelli e le attrezzature di controllo degli accessi;
12. gli impianti fognanti;
13. l'impianto idrico;
14. l'impianto elettrico di illuminazione esterna e cabina elettrica di trasformazione;
15. la rete esterna di idranti antincendio;
16. l'impermeabilizzazione e il rivestimento della copertura;
17. l'impianto di illuminazione sulla copertura;
18. gli impianti di climatizzazione fino allo stacco delle unità immobiliari.

### Servizi generali:

1. portineria e/o vigilanza;
2. pulizia delle aree interne ed esterne di uso comune;
3. pulizia periodica delle superfici vetrate delle facciate esterne;
4. manutenzione delle pavimentazioni interne ed esterne di uso comune e dei parcheggi;
5. manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale;
6. manutenzione delle zone verdi;
7. manutenzione delle parti comuni qui non espressamente indicate;
8. manutenzione della copertura e della sua impermeabilizzazione avuto riguardo alla
9. necessità di attraversamento libero per il raggiungimento delle apparecchiature
10. tecnologiche ivi installate;
11. manutenzione dell'anello di idranti antincendio;
12. manutenzione delle fognature;
13. manutenzione dell'impianto idrico;
14. manutenzione dell'impianto di illuminazione esterna e in copertura;
15. manutenzione degli impianti tecnologici comuni;
16. lettura dei contatori dell'acqua;
17. gestione, amministrazione e contabilità del condominio.

---

<sup>32</sup> che sostituisce il precedente regolamento di condominio (all.to 12) redatto dall'originario costruttore e gestore dell'edificio - \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, fallita come da sentenza del Tribunale di Roma, Sezione fallimentare, n. \*\*\*\*\*.

L'allegato "A" del regolamento di Condominio riporta le quote millesimali di ciascuna delle proprietà appartenenti al complesso, incluse quelle oggetto di pignoramento; come elemento di informazione utile al potenziale acquirente si riporta in all.to 13 il bilancio previsionale Luglio 2022 - Dicembre 2022, da cui è possibile dedurre la quota relativa a ciascuna delle proprietà annoverate nel procedimento.

Si segnala inoltre che il complesso immobiliare dovrà essere adeguato, per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, giusto progetto Antincendio approvato in via preventiva dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma con prot. 356 del 04.01.2021. A tal riguardo, si riportano in all.to 14 l'elenco degli interventi di adeguamento, suddivisi per ciascun cespite del complesso, inclusi quelli staggiti. Nel computo sono previsti lavori a carico delle parti comuni (il cui costo dovrà essere suddiviso in base ai millesimi) e lavori sulle parti di proprietà esclusiva, che dovranno essere eseguiti a cura e spese delle diverse proprietà. Si rileva, inoltre, che la presentazione della SCIA Antincendio, propedeutica al rilascio del certificato di prevenzione incendi, è subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi elencati.

Si precisa che alcune delle parti comuni sono identificate attraverso i seguenti subalterni (vds all.to 6):

- Sub 1: P0 - corte (bene comune non censibile);
- Sub 2: S1 - rampe, passaggi comuni, intercapedine (bene comune non censibile);
- Sub 3: S1, P0, P1, P2, P3 - passaggi comuni, scale, ascensori, servizi igienici, locali tecnici (bene comune non censibile);
- Sub 25: S1 - locale tecnico (bene comune non censibile);
- Sub 26: S1 - locale misure, cabine utenze, spazio aperto (bene comune non censibile);
- Sub 27: S1 - cabina elettrica (bene comune non censibile).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il complesso immobiliare è parte del Polo Tecnologico Tiburtino, che è una delle centralità metropolitane previste dal PRG del comune di Roma, con delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003. La particella su cui insiste è identificata al catasto terreni al FG 295 PART. 3305. Essa discende, pur non essendone parte, dalla particella 2609 su di cui insistono gli effetti di servitù imposte, come si evince dai sottoelencati punti, che si riportano a titolo di completezza della trattazione:

### FG 295 PARTICELLA 2609

Nell'atto di Convenzione amministrativa (all.to 15) rep. 55288 del 13.10.2000 del notaio Fasani Luigi di Roma, tra ACEA SpA (CF 05848061007) e la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che regola i rapporti relativi alla realizzazione degli impianti *idrici potabili, idrici di innaffiamento, distribuzione del gas metano, illuminazione pubblica della rete viarie e di verde pubblico*, prevedendo l'esecuzione a cura della prima società e gli oneri a carico della seconda, in ordine alle servitù, è previsto quanto segue:

- Art. I.7: Il Polo Tecnologico, per se o per i suoi aventi causa, si impegna a sottoporre, entro tre mesi dall'avvenuta ultimazione delle opere, a **servitù permanente** a favore di ACEA, senza alcun corrispettivo, le zone di terreno occupate dagli impianti idrici potabili, anche su zone non destinate a strade e/o verde pubblico ...;
- Art. II.8: Il Polo Tecnologico per se' o per i suoi aventi causa, si impegna, entro tre mesi dall'ultimazione lavori, a sottoporre a **servitù permanente** di acquedotto a favore del Comune di Roma, senza alcun corrispettivo, le zone di terreno occupate dagli impianti idrici di innaffiamento su zone non destinate a strade e/o verde pubblico ...;
- Art. III.7: Il Polo Tecnologico per se' o per i suoi aventi causa, si impegna a sottoporre a **servitù permanente** a favore del futuro gestore del servizio di distribuzione del gas, senza alcun corrispettivo, le zone di terreno occupate dagli impianti di distribuzione del gas, anche su zone non destinate a strade e/o verde pubblico...;
- Art. IV.8: Il Polo Tecnologico si impegna per se e/o i suoi aventi causa a sottoporre entro tre mesi dall'avvenuta ultimazione delle opere a **servitù permanente** a favore del Comune di Roma le zone di terreno occupate dagli impianti di illuminazione pubblica...;
- Art. V.6: Il Polo Tecnologico si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a costituire sulle aree di propria disponibilità interessate alla posa di cavi e delle installazioni delle cabine elettriche di trasformazione, a titolo del tutto gratuito, **servitù permanenti** di elettrodotto a favore dell'ACEA e del Comune di Roma con successivi atti notarili da registrare trascrivere con oneri a carico dei proprietari interessati.....

Con atto di Convenzione amministrativa (all.to 16) rep. 60816 del 11.04.2002 del notaio Fasani Luigi di Roma in considerazione del fatto che la realizzazione da parte di ACEA di alcune tipologie di impianti oggetto della convenzione del 13.10.2000 avrebbe interferito notevolmente con le opere di urbanizzazione interna già in corso di esecuzione a cura della Società \*\*\*\*\*, la Società ACEA e la \*\*\*\*\*

Spa convengono sull'opportunità che sia la Società ad eseguire direttamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comprensorio, onde disporre in loco di un unico cantiere di lavori.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### COMPLESSO IMMOBILIARE

Tutti i beni pignorati sono parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni, ed i cespiti staggiati sono distribuiti su tutti i livelli del complesso, occupandone una quota parte. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato.



Vista satellitare 3D con individuazione della rampa carrabile e della rampa pedonale

Il piano terra è caratterizzato da un ingresso principale di rappresentanza accessibile dalla Via G. Peroni attraverso una rampa pedonale idonea al superamento delle barriere architettoniche. In particolare nell'ingresso principale, sono stati ricavati n. 2 ambienti: la reception, di circa 27 mq ed un ripostiglio. Sono presenti altri due ingressi secondari, con funzione anche di uscita di sicurezza, posti sui lati corti dell'edificio da utilizzare per il personale e per gli addetti ai lavori. Il primo, il secondo ed il terzo piano sono tutti destinati a laboratori per attività produttive. Il lotto esterno è di circa 10.000 mq ed è accessibile da Via G. Peroni. All'interno del lotto si accede tramite due ingressi, posizionati alle sue estremità che consentono di raggiungere le aree destinate a parcheggio.



Vista satellitare con individuazione dei parcheggi

L'edificio posto al centro occupa circa un terzo della superficie del lotto. Attraverso le relazioni progettuali e i sopralluoghi si è constatato che l'edificio è impostato su una maglia strutturale  $4,80 \times 9,60$  m, pilastri rotondi diametro 0,60 e solaio con travi a spessore da 0,40 cm. ed è realizzato in cemento armato. La struttura è costituita da fondazioni dirette su plinti in c.a. e la parte in elevazione in cemento armato intelaiato gettato in opera, attorno a due nuclei irrigidenti che contengono i collegamenti verticali. La struttura in cemento armato è rivestita con muratura del tipo a cassetta con mattoni faccia a vista di due colorazioni all'esterno e forati da 15 cm e controfodera in cartongesso coibentato all'interno. Il rivestimento dell'edificio è in mattoni, di colore più chiaro nelle parti che arretrano rispetto al volume principale, in cui sono collocati grandi bow-window. L'intero edificio ha finestre di diverse dimensioni. Nei primi piani le finestre sono più piccole e regolari, nell'ultimo piano diventano di maggiori dimensioni. Nelle facciate rivolte a sud-ovest le finestre sono protette dal sole diretto attraverso una sottile rete metallica che ombreggia il fronte.

La copertura è del tipo a terrazzo praticabile e presenta degli spazi tecnici coperti dove sono posizionati i macchinari per la produzione del caldo/freddo, compresi i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria<sup>33</sup>. Caratteristica dell'edificio è anche la presenza di un cortile secondario all'interno del fabbricato con i quattro prospetti tutti vetrati, che permettono una aerazione e illuminazione naturali degli ambienti e con la possibilità di affaccio dei luoghi di lavoro su una sorta di piazza interna. Il secondo ed il terzo piano sono caratterizzati dalla presenza di vetrate come grandi bow-window. La recinzione del lotto è realizzata con un muro in calcestruzzo armato d'altezza 132 cm rivestito in cortina, con soglia di peperino di 5 cm e sovrastante grigliato metallico tipo Orsogrill d'altezza 100 cm per un totale di 237 cm di altezza. L'imposta del muro di recinzione

<sup>33</sup> Attualmente non funzionanti

segue l'andamento del terreno. Il complesso è separato dalla sede stradale da una fascia di verde metri seminata a prato. Il fabbricato è servito con impianti di tipo centralizzato. Sulla copertura dell'edificio sono presenti due locali tecnici, uno per ciascun corpo di fabbrica, che ospitano le sottocentrali di distribuzione dell'acqua, con i relativi collettori ed elettropompe di circolazione, le unità di trattamento dell'aria, le unità di espulsione dell'aria esausta e di recupero del calore, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda tramite collettori solari<sup>34</sup>, con integrazione dalla centrale termofrigorifera. La centrale termofrigorifera è composta da n. 2 gruppi termorefrigeratori polivalenti, del tipo acqua-aria, a doppio circuito, per la produzione e distribuzione simultanea, in ogni stagione, ed in funzione delle esigenze degli impianti da servire, sia di acqua refrigerata e/o calda e, attraverso le UTA, il necessario ricambio di aria. Le reti di distribuzione dell'aria primaria e dell'acqua calda e refrigerata sono posate all'interno dei cavedi fino all'attestazione ai piani. I terminali di distribuzione dell'impianto di climatizzazione sono diversi a seconda dei piani: i cespiti staggiti del piano S1 prevedono un impianto di riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti a pavimento, mentre i cespiti staggiti dei piani P0, P1 e P2 sono serviti da un impianto di aria primaria a trave fredda<sup>35</sup>. I servizi igienici sono serviti da un impianto di termoventilazione ed estrazione aria mentre le cabine elettriche ed il locale gruppo elettrogeno da un impianto di ventilazione meccanica. Il fabbricato è servito da una rete di adduzione di acqua potabile ed antincendio dall'acquedotto comunale, da una centrale idrica di accumulo, pressurizzazione e distribuzione acqua piovana (acqua industriale), destinata all'alimentazione dei w.c. ed agli impianti di innaffiamento delle aree a verde, da una centrale idrica di trattamento acque di alimentazione e reintegro. L'impianto idrico sanitario serve tutti i gruppi servizi di piano e tutti singoli apparecchi sanitari dislocati nei vari locali ai piani del complesso. L'intero edificio è servito da un impianto antincendio manuale ad idranti UNI 45/70 e da una rete di scarico acque pluviali di copertura. La rete pubblica di media tensione a 20kV alimenta lo stabile e l'Ente fornitore l'ACEA. La cabina di trasformazione è ubicata al piano S1. Il quadro di media tensione comprende n. 1 scomparto di protezione generale e n. 2 scomparti per la protezione dei trasformatori. Sono installati n. 2 trasformatori da 1600 kVA alimentati dal quadro M.T., con funzionamento uno di riserva all'altro, completi di box di contenimento. Alcune utenze, sono progettualmente alimentate da un gruppo elettrogeno da 400kVA<sup>36</sup>. All'interno del locale gruppo elettrogeno è ubicato il quadro di scambio rete/gruppo. Non sono presenti UPS pertanto non è garantita la continuità assoluta dei sistemi alimentati dal G.E.. Le aree comuni sono illuminate con apparecchi diversi a seconda delle specifiche destinazioni d'uso. L'illuminazione delle scale e delle aree esterne è comandata da una combinazione di fotocellule e interruttori orari. Nelle aree comuni sono presenti prese di servizio universali 10/16A, per le operazioni di pulizia. Un impianto di rilevazione incendi centralizzato serve tutte le aree comuni. Il fabbricato è dotato di n. 2 ascensori, che servono rispettivamente i due corpi. L'impianto di rilevazione incendi è composto da rilevatori di fumo e pulsanti di attivazione manuale, collegati alla centrale di rilevazione incendi posti nel piano S1 del corpo A. Il complesso condominiale è dotato di impianto di video sorveglianza delle superfici esterne e delle parti comuni interne, controllo accessi ed antifurto. Si precisa che rispetto alla configurazione iniziale, l'impianto elettrico ha subito delle modifiche consistenti in: l'alimentazione elettrica dei cespiti staggiti non avviene dalla cabina di trasformazione asservente l'intero complesso, bensì sono alimentati direttamente dal fornitore attraverso contatori BT dedicati, installati nel locale contatori al piano S1, in aderenza alla cabina elettrica ACEA. Allo stato attuale, la cabina elettrica del complesso posta al piano S1 alimenta le parti comuni ed i servizi centralizzati.

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Il cespite, progettualmente destinato a casa del custode (abitazione), viene utilizzato come laboratorio, in analogia alle altre unità staggite disposte sul medesimo piano P0 del corpo A, e come tale è allestito. L'accesso, dal parcheggio sud-ovest, attraverso un portone blindato dedicato, è su un'ampia sala riunioni, dalla quale, attraverso un corridoio, si accede ad altri due ambienti, allestiti ad uso ufficio, ed ai servizi igienici ad uso esclusivo della proprietà. Completano l'unità due ripostigli, ricavati nella parete di confine con sub 511; da questo il sub 8 è in continuità attraverso due porte interne, la prima in legno a scomparsa e la seconda in vetro. In tutti gli ambienti di lavoro e nel corridoio i pavimenti sono del tipo parquet, in bagno i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio con apertura su asse

<sup>34</sup> Al momento non funzionanti

<sup>35</sup> Fa eccezione il sub 511 dove i terminali di distribuzione sono cassette da controsoffitto a 4 vie ed il sub 8 con impianto di condizionamento a pavimento.

<sup>36</sup> Il certificato di prevenzione incendi risulta scaduto.

orizzontale, completi di oscuranti. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento, impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. E' stata rilevata la presenza dell'impianto idrico sanitario nell'ingresso/sala riunioni, in coerenza alla previsione progettuali che vede l'unità destinata ad abitazione.

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, ha una destinazione d'uso diversa nei 3 ambienti che lo costituiscono: laboratorio, sala riunioni e deposito/magazzino. Ubicato al piano seminterrato S1, sul fronte interno del fabbricato, ha un accesso diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale. I n. 3 ambienti che costituiscono l'unità sono stati ricavati attraverso la realizzazione di tramezzi in cartongesso, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è industriale con rivestimento in resina. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento ed un impianto di estrazione.

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, è costituito da n. 2 ambienti comunicanti, aventi diverse destinazioni d'uso: il primo laboratorio/ufficio mentre il secondo laboratorio e deposito. Ubicata al piano seminterrato S1, ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. I n. 2 ambienti che costituiscono l'unità sono stati ricavati attraverso la realizzazione di tramezzi in cartongesso, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è industriale con rivestimento in resina. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, è costituito da un unico ambiente utilizzato come deposito. Ubicata al piano S1, ha un accesso sul fronte interno, attraverso la rampa pedonale. La pavimentazione è industriale con rivestimento in resina. Gli infissi esterni sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, come riportato in descrizione, è costituito da n. 3 ambienti comunicanti, aventi diverse destinazioni d'uso: il primo laboratorio/deposito, il secondo laboratorio/ufficio ed il terzo deposito. Ubicata al piano S1, ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo interno, che connette l'unità, attraverso un corridoio di servizio, al blocco scale/ascensore che serve l'ala sud-ovest del complesso. I n. 3 ambienti che costituiscono l'unità sono stati ricavati attraverso la realizzazione di tramezzi in cartongesso, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è industriale con rivestimento in resina. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

Il cespite, progettualmente destinato a deposito/magazzino, è costituito da n. 2 non ambienti comunicanti, entrambi utilizzati come deposito/magazzino. Ubicata al piano seminterrato S1, ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo interno, che connette l'unità, attraverso un corridoio di servizio, al blocco scale/ascensore che serve il corpo B. La suddivisione è stata realizzata mediante scaffalature a tutt'altezza alle quali sono stati sovrapposti dei pannelli legno. La pavimentazione è industriale con rivestimento in resina. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiati disposti sul medesimo piano P2, e come tale è allestito. Gli uffici sono stati ricavati attraverso tramezzature in cartongesso/acciaio e vetro. Non essendo stato consentito l'accesso ai n. 2 bunker realizzati all'interno del cespite, non è stato possibile identificarne le caratteristiche costruttive né gli impianti a servizio. Gli altri ambienti sono stati ricavati con tramezzature in cartongesso, con rivestimenti in pannelli in vetro di colore nero, o con pannelli in legno o in resina. La pavimentazione interna è in parquet mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica. Gli infissi interni sono in vetro/alluminio mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; l'impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiati disposti sul medesimo piano P2, e come tale è allestito. Gli uffici sono stati ricavati con tramezzature in cartongesso/acciaio e vetro. Gli uffici di rappresentanza, invece, sono stati ricavati attraverso tramezzature in cartongesso, con rivestimenti in pannelli in legno o intonacati. I tramezzi del disimpegno di accesso a detti uffici presentano un sopraluce in vetro ed alluminio. Inoltre una terrazza dedicata serve gli uffici di rappresentanza. In generale gli uffici di rappresentanza presentano elementi costruttivi, finiture ed arredi interni di rilievo. La pavimentazione interna è in parquet. Gli infissi interni sono in vetro/alluminio o legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio. L'unità è separata dal sub 508 attraverso una porta in vetro ed alluminio. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; l'impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiati disposti sul medesimo piano P2 del corpo B, e come tale è allestito. All'ingresso dell'unità, è stata ricavata la reception, che sfrutta, sul retro, il setto in cls del corpo scala, al quale sono stati sovrapposti dei pannelli in legno mentre è divisa dall'ambiente da un elemento in cartongesso. Gli uffici sono stati ricavati con tramezzature in cartongesso/acciaio e vetro. Gli uffici di

rappresentanza, invece, sono stati ricavati attraverso tramezzature in cartongesso, con rivestimenti in pannelli in legno o intonacati. I locali di servizio degli uffici di rappresentanza hanno pareti intonacate mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica o pannelli di legno. Detti ambienti sono serviti da un angolo cottura, ricavato in uno dei locali di servizio. In generale gli uffici di rappresentanza presentano elementi costruttivi, finiture ed arredi interni di rilievo. Gli infissi interni sono in vetro/alluminio o legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio. La pavimentazione interna è in parquet. L'unità è separata dal sub 508 attraverso una porta in vetro ed alluminio. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; l'impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

---

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiti disposti sul medesimo piano P1 del corpo B, e come tale è allestito. Gli uffici sono stati ricavati con tramezzature in acciaio e vetro o cartongesso. La zona ristoro, ricavata in una zona esterna del cespite, è stata realizzata con tramezzi in cartongesso. Uno degli ambienti è stato attrezzato con un angolo cottura ed è pertanto completo del relativo impianto idrico sanitario. Gli infissi interni sono in vetro/alluminio mentre gli infissi esterni sono in alluminio. La pavimentazione interna è in parquet mentre la pavimentazione dell'angolo cottura è in gres porecellanato. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; l'impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

---

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiti disposti sul medesimo piano P1, e come tale è allestito. Gli uffici sono stati ricavati con tramezzature in cartongesso/acciaio e vetro. La pavimentazione interna è in parquet. Gli infissi interni sono in vetro/alluminio mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; l'impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

---

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

---

Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiti disposti sul medesimo piano P0, e come tale è allestito. Gli uffici sono stati ricavati con tramezzature in cartongesso/acciaio e vetro. La pavimentazione interna è in parquet. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento con terminali del tipo cassette a 4 vie installate a soffitto; l'impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

Il cespite, progettualmente destinato a “laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata”, viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia agli altri cespiti staggiati disposti sul medesimo piano P0 del corpo B, e come tale è allestito. La pavimentazione interna è in parquet. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; l’impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

---

L'unità immobiliare è occupata dal Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 17) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 18 Dicembre 2019. Il canone annuale di locazione è fissato in €. 6.000,00 ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili simili praticati nella zona dove insiste il cespite. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 18/12/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023
- Rilascio: 31/12/2023

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

### **BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

---

L'unità immobiliare è occupata da \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 18) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 12 Dicembre 2019. Il contratto di locazione comprende anche i cespiti sub. 511, sub 19, sub 22 e quota parte del sub. 24<sup>37</sup>, oltre 12 spazi, pertinenziali ai locali, adibiti ad uso parcheggi per auto. Il canone annuale di locazione concordato è pari a complessivi €. 66.000,00 oltre IVA<sup>38</sup>. I cespiti locati hanno destinazione d'uso diverse: in particolare il sub 19, il sub 22 ed il sub 24 (qp) sono locati come *spazio magazzino* mentre il sub 511 come *laboratorio per attività produttiva a tecnologia avanzata*. I cespiti hanno le seguenti dimensioni:

- Sub 19: 107 mq;
- Sub 22: 173 mq;
- Sub 24: 165 mq;
- Sub 511: 291 mq.

Le superfici totali locate come *spazio magazzino* sono pari a 445 mq mentre come *laboratorio* 291 mq. Assumendo come riferimento la media ponderata dei canoni di locazione per mq, ritenuta congrua, degli altri cespiti staggiti locati come *spazio magazzino*<sup>39</sup>, pari a 6,99 €/mq, si ricava il canone di locazione per mq del sub 511 pari a 8,22 €/mq, che si ritiene congrua. Per quanto sopra, essendo congrui i canoni di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 12/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025
- Rilascio: 30/11/2025

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile<sup>40</sup>: € 5.500,00 + IVA

---

<sup>37</sup> Sub 24: una porzione è locata a \*\*\*\* omissis \*\*\*\* ed una porzione è locata a \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

<sup>38</sup> Al netto dell'aggiornamento annuale dell'indice ISTAT del costo della vita per impiegati ed operai

<sup>39</sup> Sub 21, sub 23

<sup>40</sup> Comprende sub 19, sub 22, sub 24 in quota parte e sub 511

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

---

L'unità immobiliare è occupata dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 19) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*e registrato il 02 marzo 2018. Il canone annuale di locazione è fissato in €. 13.800,00 oltre IVA annuali<sup>41</sup> ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili simili praticati nella zona dove insiste il cespite. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 02/03/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2024
- Scadenza disdetta: 31/07/2023
- Rilascio: 31/01/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.150,00 + IVA

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

---

Si rimanda al **Bene n. 2.**

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

---

L'unità immobiliare è occupata da \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 20) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*e registrato il 26 settembre 2018. Il canone di locazione è fissato in €. 15.840,00 annuali oltre IVA<sup>42</sup> ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili simili praticati nella zona dove insiste il cespite. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 26/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 29/02/2024
- Rilascio: 31/08/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.320,00 + IVA

Si precisa che il contratto di locazione è stato variato con scrittura privata del 18 novembre 2019 (all.to) non registrata: il canone di locazione mensile corrisposto nel periodo dicembre 2019 - novembre 2021 è stato di 1.068,00 € + IVA a fronte dei €. 1.320,00 + IVA previsti.

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

L'unità immobiliare è occupata:

- in quota parte per circa 274 mq, da \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, con sede legale in \*\*, in \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 21) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*e registrato il 18 settembre 2018. Il canone annuale di locazione concordato per il periodo 01 agosto 2018 – 31 luglio 2024 è pari a complessivi €. 30.000,00 + IVA<sup>43</sup>. Il canone comprende gli oneri condominiali, incluso il servizio di receptionist. Detto

---

<sup>41</sup> Al netto dell'aggiornamento annuale nella misura delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati

<sup>42</sup> Vedi nota 41

<sup>43</sup> Vedi nota 41

contratto è da intendersi congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili simili praticati nella zona dove insistono i cespiti staggiti;

- in quota parte per circa 165 mq, da \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 12 dicembre 2019. Il contratto di locazione comprende anche i cespiti sub. 511, sub 19 e sub. 22, oltre 12 spazi, pertinenti ai locali, adibiti ad uso parcheggi per auto. Il canone annuale di locazione concordato per il periodo 01 dicembre 2022 – 30 novembre 2025 è pari a complessivi €. 66.000,00 + IVA, per le cui considerazioni circa la congruità si rimanda alle considerazioni fatte per il bene n. 2.

Pertanto, per quanto sopra, in considerazione del fatto che i contratti di locazione di entrambe le posizioni sono stati stipulati e registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo sono prima facie opponibili alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio per ciascun contratto:

\*\*\*\* omissis \*\*\*\*

- Registrazione contratto: 18/09/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025
- Rilascio: 30/11/2025

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile<sup>44</sup>: € 5.500,00 + IVA

\*\*\*\* omissis \*\*\*\*

- Registrazione contratto: 18/09/2018
- Scadenza contratto: 31/07/2024
- Scadenza disdetta: 31/01/2024
- Rilascio: 31/07/2024

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.500,00 + IVA

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506**

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

Le unità immobiliari sono occupate dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 22) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 17 dicembre 2018. Il canone annuale di locazione, di €. 270.000,00 oltre IVA annuali<sup>45</sup>, ricomprende tutti i cespiti, oltre 5 spazi pertinenti, adibiti ad uso parcheggi per auto, ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili simili praticati nella zona. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 17/12/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2025
- Scadenza disdetta: 31/07/2024

<sup>44</sup> Comprende sub 19, sub 22, sub 24 in quota parte e sub 511

<sup>45</sup> Vedi nota 41

- Rilascio: 31/01/2025

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 22.500,00 + IVA

**BENE N° 10** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509

---

L'unità immobiliare è occupata dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 23) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 09 maggio 2017. Il canone annuale di locazione è fissato in €. 148.200,00<sup>46</sup> oltre IVA annuali, ricomprende anche 15 spazi pertinenziali ai locali, adibiti ad uso parcheggi, ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili similari praticati nella zona dove insiste il cespite. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 02/05/2017
- Scadenza contratto: 31/01/2023
- Scadenza disdetta: 31/07/2022
- Rilascio: 31/01/2023

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 12.350,00+ IVA

**BENE N° 11** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510

---

L'unità immobiliare è occupata dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 24) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 17 settembre 2018. Il canone annuale di locazione è fissato in €. 78.000,00<sup>47</sup> oltre IVA annuali, ricomprende anche 7 spazi pertinenziali ai locali, adibiti ad uso parcheggi ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili similari praticati nella zona dove insiste il cespite. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 17/09/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2023
- Scadenza disdetta: 31/07/2022
- Rilascio: 31/01/2023

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 6.500,00+ IVA

**BENE N° 12** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511

---

Si rimanda al **Bene n. 2.**

---

<sup>46</sup> Al netto dell'aggiornamento annuale nella misura del 2,5% del canone dell'anno precedente

<sup>47</sup> Vedi nota 46

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

L'unità immobiliare è occupata dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione (all.to 25) sottoscritto con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e registrato il 09 ottobre 2019. Il canone annuale di locazione è fissato in €. 42.120,00<sup>48</sup> oltre IVA annuali ed è congruo rispetto ai canoni di locazione di immobili similari praticati nella zona dove insiste il cespite. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

Si riportano le seguenti informazioni di dettaglio:

- Registrazione contratto: 16/10/2019
- Scadenza contratto: 31/01/2023
- Scadenza disdetta: 31/07/2022
- Rilascio: 31/01/2023

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 3.433,33+ IVA

---

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**COMPLESSO IMMOBILIARE**

---

---

<sup>48</sup> Vedi nota 46

Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte di un complesso immobiliare la cui realizzazione è avvenuta nel periodo 02/04/2007 - 14/02/2009 mentre la costituzione degli stessi, piuttosto che dei cespiti da cui derivano, ed il relativo classamento, sono avvenuti in data 03/07/2008. Essendo la trascrizione del pignoramento intervenuta in data 12/01/2021, la continuità delle trascrizioni, nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, è stata valutata sia rispetto al cespite che rispetto al dominio (terreno) che ha originato il complesso immobiliare. Di seguito, pertanto, si riportano le informazioni sulla provenienza del dominio (dal 19/09/1986 con il bene ab origine, censito al C.T. al fg 295 part. 2179), mentre per le provenienze dei singoli cespiti staggiti si rimanda alle relative schede.

- in data 19/09/1986, la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, con atto a rogito del Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma Rep. 191956 registrato a Roma l'08/10/1986 al n. 37196, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 30 Settembre 1986 al N. 49646 di formalità, ha acquistato da\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*il , che a sua volta vantava i propri titoli di provenienza nella successione da , nato a e deceduto in data , den. 23 volt. 9186, registrata il 30 giugno 1981 e trascritta alla CRRII il 5 Marzo 1983 al n. 12516, una superficie di ha. 39.27.40 comprensiva di area scoperta e fabbricati rurali censiti al C.T. al foglio 295, particella **2179** (ex 13/B) .....
- in data 13/11/1990 la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, con atto a rogito Notaio Ungari Trasatti di Roma Rep. 9478, registrato a Roma atti Pubblici in data 29 novembre 1990 al n. 59877 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 10/01/1991 al n. 3821, ha incorporato la Società "\*\*\*\* omissis \*\*\*\*";
- in data 13/02/1993 con prot. 1439 l'UTE approvava il frazionamento della particella 2179 con costituzione tra le altre della particella **2318**;
- in data 29/01/1999, la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 48351 (all.to 26), trascritto a Roma il 10 Febbraio 1999 ai nn. 5648, 5649 e 5650 di formalità, ha acquistato dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, terreno della superficie complessiva catastale di mq 349.384 in unico corpo, censito al C.T. alla Partita 476163, Foglio 795, ..... allegato 705, particelle catastali .... **2318** .....
- in data 11/04/2000 con frazionamento n. 268026 del 11/04/2000, in atti dal 15/07/2002 n. 2702.1/2000, veniva costituita la part. **2609**<sup>49</sup>;
- in data 30/07/2004 con frazionamento n. RM0561120 del 30/07/2004, in atti dal 30/07/2004 n. 561120.1/2004, veniva costituita la particella **3025**<sup>50</sup>;
- in data 02/08/2004 con frazionamento n. RM061106 del 02/08/2004, in atti dal 27/08/2004 n. 561106.1/2004, veniva costituita la part. **3027**<sup>51</sup>;
- in data 27/07/2006 con frazionamento n. RM0606031 del 27/07/2006, in atti dal 27/07/2006 n. 606031.1/2006, veniva costituita la part. **3188**<sup>52</sup>;
- in data 14/05/2007, la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 76351/17491 (all.to 27) registrato all'Ufficio delle Entrate in Roma in data 04 Giugno 2007 al n. 14415 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 05/06/2007 al numero 37201 di formalità, acquistava dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, l'appezzamento di terreno edificabile della superficie di 10.005 mq catastali, confinante con p.lle 3189, 3187 e Via G. Peroni, censito al C.T. all Sez. C., foglio 295 p.lla 3188 (ex p.lla 3027/b);
- in data 28/05/2008 con frazionamento n. RM0716665 del 28/05/2008, in atti dal 28/05/2008 n. 716665.1/2008, veniva costituita la part. **3305**<sup>53</sup>.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

---

<sup>49</sup> con soppressione, tra le altre, di part. 2318

<sup>50</sup> con soppressione, tra le altre, di part. 2609

<sup>51</sup> con soppressione, tra le altre, di part. 3025

<sup>52</sup> con soppressione, tra le altre, di part. 3027

<sup>53</sup> con soppressione, tra le altre, di part. 3318

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2008</b> (costituzione) al <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal <b>31/03/2009</b> al <b>21/12/2011</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2008</b> (costituzione) al	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena	<b>Compravendita</b>			

31/03/2009	proprietà C	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 03/07/2008 (costituzione) al 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>		

Dal <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2008</b> (costituzione) al <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2008</b> (costituzione) al <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2008 (costituzione) al 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 506<sup>54</sup>**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2008 (costituzione) al 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

<sup>54</sup> Il periodo 03/07/2008 - 24/03/2009 si riferisce al sub 13, che ha generato il sub 506 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 7).

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 507<sup>55</sup>**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2008 (costituzione) al 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

<sup>55</sup> Il periodo 03/07/2008 - 24/03/2009 si riferisce al sub 13, che ha generato; il periodo 24/03/2009 - 27/07/2011 si riferisce al sub 505, che ha generato il sub 507 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 8).

		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBIcato A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 508<sup>56</sup>**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2008</b> (costituzione) al <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal <b>31/03/2009</b> al <b>22/12/2011</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			

<sup>56</sup> Il periodo 03/07/2008 - 24/03/2009 si riferisce al sub 13, che ha generato il sub 505; il periodo 24/03/2009 - 27/07/2011 si riferisce al sub 505, che ha generato il sub 508 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 9).

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 22/10/2014	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MINGIARDI CHIARA	22/12/2011	1390	962
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	30/12/2011	147019	94570
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2014	**** omissis ****, con sede in Roma, per la quota dell'intero in piena proprietà.	<b>Fusione di società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PERONE PACIFICO ELENA	23/10/2014		85567
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	10/11/2014	120519	85564
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 509<sup>57</sup>**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2008 (costituzione) al 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

<sup>57</sup> Il periodo 03/07/2008 - 24/03/2009 si riferisce al sub 11, che ha generato il sub 503 ed il sub 504; il periodo 24/03/2009 - 27/07/2011 si riferisce al sub 503 ed al sub 504, che ha generato il sub 509 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 10).

		<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>
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà (e del dominio) antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente variata.

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBIcato A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 510<sup>58</sup>**

		<b>Atti</b>			
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>

<sup>58</sup> Il periodo 03/07/2008 - 24/03/2009 si riferisce al sub 11, che ha generato il sub 503 ed il sub 504; il periodo 24/03/2009 - 27/07/2011 si riferisce al sub 503 ed al sub 504, che ha generato il sub 510 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 11).

Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 511<sup>59</sup>**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2008 (costituzione) al 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
Dal 31/03/2009	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parenti Enrico	31/03/2009	96007	24595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

<sup>59</sup> Il periodo 03/07/2008 - 25/09/2019 si riferisce al sub 7, che ha generato il sub 511 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 12).

		Conservatoria di Roma	31/03/2009	44100	23749
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

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

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 512<sup>60</sup>**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2008</b> (costituzione) al <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
		Dal <b>31/03/2009</b>	**** omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Parenti Enrico	31/03/2009			96007	24595
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Roma	31/03/2009			44100	23749
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In virtù di quanto riportato nella parte relativa al complesso immobiliare e dei dati contenuti nella scheda, si afferma quanto segue:

<sup>60</sup> Il periodo 03/07/2008 - 25/09/2019 si riferisce al sub 7, che ha generato il sub 512 (Vds cronistoria dei dati catastali del BENE N. 13).

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

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8

**BENE N° 2** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 19

**BENE N° 3** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 21

**BENE N° 4** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 22

**BENE N° 5** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 23

**BENE N° 6** - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 24

**BENE N° 7** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506

**BENE N° 8** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507

**BENE N° 9** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508

**BENE N° 10** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509

**BENE N° 11** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510

**BENE N° 12** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511

**BENE N° 13** - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA**<sup>61</sup> derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 03/04/2009  
Reg. gen. 44101 - Reg. part. 12506  
Importo: € 12.000.000,00

---

<sup>61</sup> Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 19626 del 18/10/2011 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA (all.to 28)

2. Comunicazione n. 22499 del 24/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016. (all.to 29). Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.000.000,00  
Spese: € 6.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,50 %  
Rogante: Parenti Enrico  
Data: 31/03/2009  
N° repertorio: 96008  
N° raccolta: 24596

**Trascrizione**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma il 12/01/2021

Reg. gen. 2242 - Reg. part. 1554

Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

**Annotazioni ad iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma il 18/10/2011

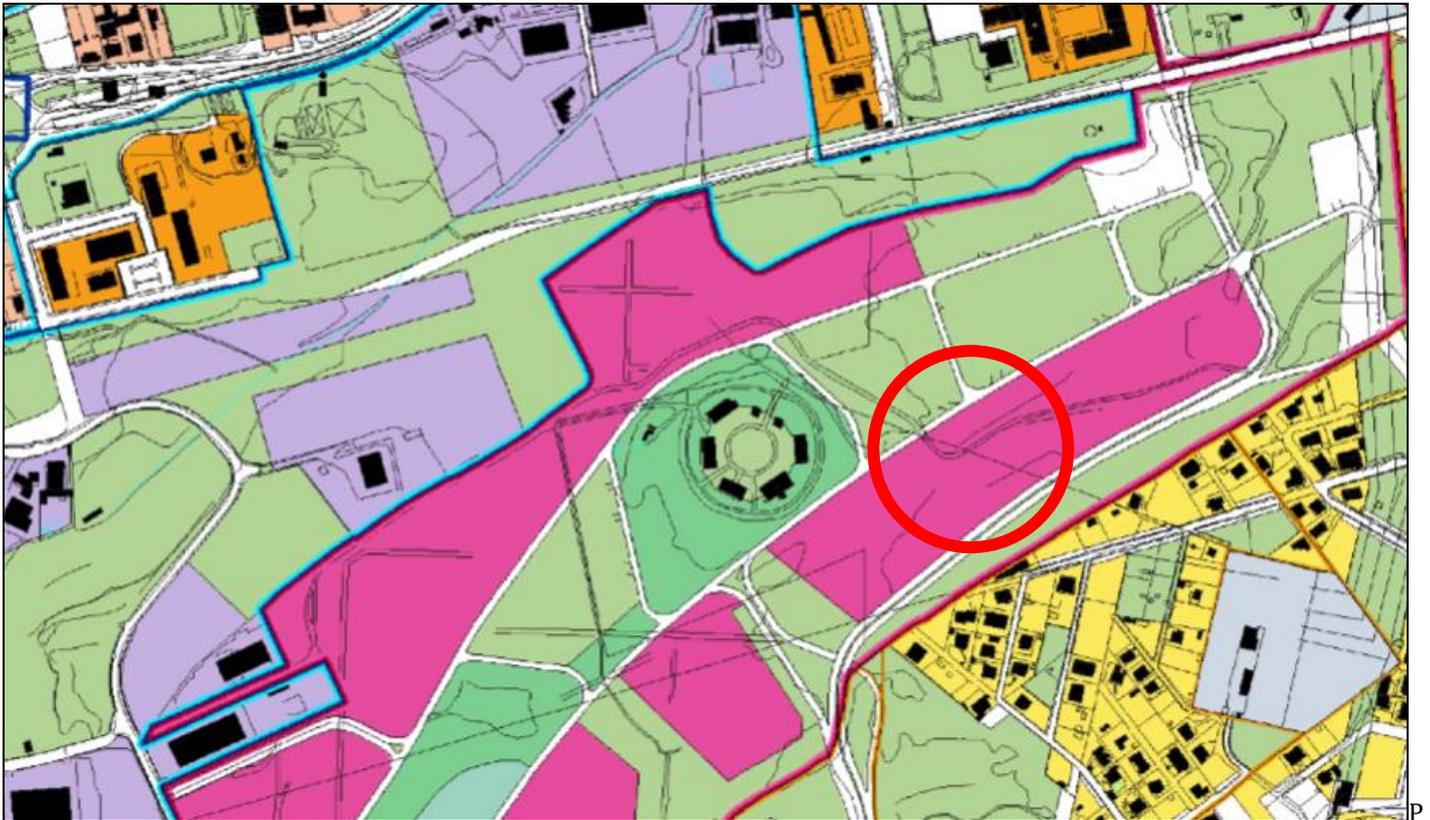
Reg. gen. 116689 - Reg. part. 19626

Note: tale annotazione si riferisce alla NOTA del 03/04/2009 iscritta al registro particolare con numero 12506.

Le parti convenivano espressamente di confermare le modalità di tasso, condizioni ed ammortamento di cui all'originario contratto di mutuo in data 31 marzo 2009 a rogito del Notaio Enrico Parenti di Roma, Rep n. 96008, operandosi di fatto esclusivamente il frazionamento del debito in quote.

Il complesso immobiliare ricade nell'area destinata dal P.R.G. a "Progetti strutturati da pianificare". La nuova zona di PRG è stata istituita con Accordo di Programma del 2.2.1998 approvato con ordinanza del Sindaco del 13 marzo 1998 n.127 ed è ubicata a ridosso della via Tiburtina nel settore urbano compreso tra il GRA, la via Tiburtina, la penetrazione dell'A24 ed il centro abitato di Case Rosse. Le aree interessate dall'intervento sono inserite nel Piano di Assetto del "Parco tecnologico Industriale della Tiburtina", approvato dalla Giunta Comunale di Roma n° 931 del 4-8-2000, all'interno del Comparto C che prevede "aree destinate a comparti fondiari privati per la realizzazione di attività produttive a tecnologia avanzata". Nelle tavole di zonizzazione del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato dal C.C. con Deliberazione n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul BUR del Lazio il 14.03.2008, l'immobile in esame ricade in:

- Sistemi e Regole: centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita.



RG - Sistemi e regole - 1: 10000

Nello specifico l'art. 65 "Centralità metropolitane e urbane" norma come segue:

#### Art. 65. Centralità metropolitane e urbane

1. Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le Centralità metropolitane e urbane sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le Centralità si attuano mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il Progetto urbano interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del Progetto urbano di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.

4. Alle Centralità a pianificazione definita appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai

relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

5. Alle Centralità da pianificare appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.

8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

Nello specifico, l'immobile ricade all'interno del P.R.U.S.T. Asse Tiburtino.

Nella RETE ECOLOGICA e nella CARTA PER LA QUALITÀ non ci sono prescrizioni.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) del Lazio, adottato con DGR 556 del 25.07.2007, modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007, l'area in esame è censita:

- nella tavola A - Sistema del Paesaggio Agrario: paesaggio agrario di continuità.



tavola A - Sistema del Paesaggio Agrario: paesaggio agrario di continuità

A seguito di indagini esperite presso i pubblici uffici e presso gli archivi del debitore esecutato, con riferimento al compendio immobiliare ed ai soli cespiti staggiti, lo Scrivente appurava che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 266 del 03/10/1997 (all.to 30), ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 396/90, si fornivano al Sindaco pro tempore gli indirizzi per la conclusione di un Accordo di Programma per la realizzazione del **Polo Tecnologico Industriale di Roma Tiburtina** e venivano approvati lo studio di inquadramento per la valutazione delle compatibilità urbanistiche ed ambientali delle aree prescelte, la variante di P.R.G. ed il Piano di assetto;
- in data 02/02/1998 veniva sottoscritto dai responsabili delle amministrazioni pubbliche interessate e dal Presidente dell'ANAS, il succitato Accordo di Programma;
- con ordinanza del Sindaco n° 127 del 13/03/1998 veniva approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 15 dicembre 1990 n° 396 il summenzionato Accordo di Programma per la realizzazione del Parco Tecnologico Industriale Tiburtino<sup>62</sup>;
- la Società \*\*\*\*\* SpA, costituita dalla C.C.I.A.A. ed altri soci in data 29/09/1995, avente come unico scopo sociale la realizzazione del Polo Tecnologico Industriale di Roma Tiburtina, presentava il progetto urbanistico definitivo del Piano di Assetto del Parco Tecnologico Industriale, approvato dalla Conferenza dei Servizi convocata ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90 nelle riunioni del 24/11/1999 e del 16/12/1999, con richiesta di modifiche; la Società \*\*\*\*\* S.p.A. provvedeva ad adeguare il progetto urbanistico definitivo alle prescrizioni del Consiglio Comunale e della Conferenza dei Servizi suddetta;
- in data 29/01/1999, la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 48351 (all.to 31), trascritto a Roma il 10 Febbraio 1999 ai nn. 5648, 5649 e 5650 di formalità, acquistava dalla società "\*\*\*\* Srl" il complesso di fabbricati e aree scoperte (per un totale di 57532 mq catastali<sup>63</sup>), siti in Roma località Torre Rossa (o Capannacce), e dalla Srl aree scoperte in un unico corpo (per un totale di 349.384 mq catastali<sup>64</sup>) siti in Roma località Torre Rossa (o Capannacce);
- con atto rep. n. 53768, racc. n. 9745 del 16/06/2000 a rogito notaio Dott. Luigi Fasani, la Società \*\*\*\* S.p.A. sottoscriveva un atto d'obbligo con cui si impegnava ad ottemperare a tutti gli oneri previsti dal progetto definitivo del Piano di Assetto ed in particolare a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Assetto medesimo ed a cedere a titolo gratuito all'A.C. le aree aventi destinazione pubblica;
- con atto rep. n. 54106 racc. n. 9775 del 7 luglio 2000 a rogito notaio Dott. Luigi Fasani la Società \*\*\*\* SpA cedeva a titolo gratuito al Comune di Roma le aree aventi destinazione pubblica in forza del progetto del Piano di Assetto;
- la Giunta Comunale con Deliberazione n. 931 del 04/08/2000 (all.to 31) approvava il Piano di Assetto del Parco Tecnologico Industriale di Roma Tiburtina ed autorizzava la stipula della convenzione per la realizzazione delle opere previste dal progetto approvato;
- in data 27/12/2000 veniva stipulata la Convenzione Edilizia tra il Comune di Roma e la Società \*\*\*\*\* , con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani Rep. 56468 raccolta 10151 (all. to 32), avente per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ricomprese nel Piano di Assetto del Parco Tecnologico Industriale. La Società \*\*\*\*\* si impegnava alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle aree ricomprese nel Piano di Assetto del Parco Tecnologico Industriale;
- in data 07/05/2006, la \*\*\*\* omissis \*\*\*\* presentava per l'area individuata catastalmente al foglio 295 particella 3188 (pervenute come illustrato nel paragrafo *Provenienza Ventennale* del dominio) il progetto protocollo n. 056985 (all.to 33) relativo alla realizzazione di un edificio per attività produttive, al fine di ottenere il PERMESSO A COSTRUIRE. L'edificio veniva strutturato come un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro a sud-ovest; posizionato al centro del lotto di circa 10000 mq, con corte circostante destinata a parcheggi, aree di transito

<sup>62</sup> L'Accordo di Programma comportava varianti al P.R.G.; l'adesione al medesimo del Sindaco era soggetta a ratifica del C.C. entro 30 giorni, intervenuta in forma tacita ai sensi dell'art. 3, comma 4, della citata legge n° 396/90

<sup>63</sup> Censiti al C.T. al fg 295 part. 2399

<sup>64</sup> Censiti al C.T. fg 295 part. 641, 2324, 2325, 2327, 2329, 2300, 2331, 2332, 2333, 2339, 2340, 2341, 2349, 2350, 2351, 2354, 2355, 2356, 2401, 2402, 2404, 2315, 2316, 2318, 2319, 2320, 2321, 2346, 2347, 2348, 2357, 2358, 2359, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365

ed aree a verde, prevedeva n. 2 accessi carrabili ed n. 1 accesso pedonale da Via Peroni, era articolato su n. 3 piani fuori terra oltre il piano interrato.

- il PERMESSO A COSTRUIRE, il cui progetto era stato ritenuto assentibile dal Responsabile del Procedimento del Comune di Roma, veniva subordinato alla sottoscrizione di un atto di obbligo edilizio per vincolo del lotto, destinazione degli edifici, ballatoi, parcheggio, giardino pensile ed alberi (n. 87); l'atto d'obbligo veniva sottoscritto dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\* a rogito del notaio L. Fasani del 07/12/2006 n. 75281/16727 trascritto il 15/12/06 n. 1009889/169492 e atto di rettifica n. 75743/16999 trascritto il 23.02.07 n. 12631/37347 (all.to 34). La \*\*\*\* omissis \*\*\*\* si impegnava a:
  - a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 10.005 (diecimilacinque) mq. di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progetta così come risulta dalle tredici planimetrie: (tav. AD01, AD02, AD03, AD04, AD05, AD06, AD07, AD08, AD09, AD10, AD11, AD12 e AD13) allegata al presente atto sotto le lettere "A" conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto;
  - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato ..... e a mantenere a giorno e libera la superficie dei ballatoi, posti in tutti i piani in elevazione, nella parte prospiciente il cortile;
  - a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di 4.260 mq (quattromiladuecentosessanta) mq. a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione così come risulta dalla planimetria (tav. AD04) allegata sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso; si impegna inoltre a porre a dimora n° 84 (ottantaquattro)<sup>65</sup> alberi di altezza non inferiore a m. 4,50 (quattro virgola cinquanta) mantenendo permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del verde privato nel lotto così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato già allegata al presente atto (tav. AD02);
  - a mantenere i distacchi degli edifici progettati dalle strade che delimitano l'area, così come riportato nelle planimetrie allegata al presente atto (tav. AD02 - AD03).
- in data 14/03/2007 veniva rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma il PERMESSO A COSTRUIRE n. 193 prot. 17337 (all.to 35) recante le seguenti prescrizioni: *Nulla Osta della USL RM/C n.36351 del 04/08/06, N.O. VV.FF. prot. 171544 del 22.09.06, N.O. Ministero dei Beni e le attività Culturali Soprintendenza per i beni archeologici prot. 66569 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla dichiarazione dell'organico medio annuo e del certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE.*

- 
- In data 21/03/2007 la \*\*\*\* omissis \*\*\*\* comunicava con prot. 7926/498 al Municipio V ed alla Soprintendenza per i beni archeologici prot. 7909/SV (all.to 36) che i lavori di cui al permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 sarebbero iniziati in data 02/04/2007;
  - in data 14/05/2007, la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 76351/17491 (all.to 37) registrato all'Ufficio delle Entrate in Roma in data 04 Giugno 2007 al n. 14415 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 05/06/2007 al numero 37201 di formalità, acquistava dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, l'appezzamento di terreno edificabile della superficie di 10.005 mq catastali, confinante con p.lle 3189, 3187 e Via G. Peroni, censito al C.T. all Sez. C., foglio 295 p.la 3188 (ex p.la 3027/b);
  - in data 14/06/2007 la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* con prot. 38382 (all.to 38) richiedeva la voltura a suo favore del Permesso di Costruire n. 193 del 14/03/2007, relativa alla realizzazione di un edificio per attività produttiva, giusta perizia giurata sullo stato di avanzamento del Direttore dei Lavori Ing. \*\*\*\*\* del 02 Agosto 2007;
  - in data 03/07/2008 con prot. RM0909949 (all.to 39) l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma, con ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, venivano costituiti e censiti al Catasto Fabbricati i singoli cespiti del complesso immobiliare, in costruzione (sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24), oltre le parti comuni non censili (sub 1, 2, 3, 25, 26, 27);

<sup>65</sup> Rettificate in 87 alberature con atto di rettifica.

- in data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/54133/2007, la prima variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente alla Direzione Tecnica - Servizio III - Ispettorato Edilizio - Disciplina Edilizia del Municipio IV. Il Municipio IV con prot. 78782 del 12/07/2022 (all.to 40) rispondeva a detta istanza affermando come la pratica risultasse presentata e protocollata ma non reperita nella posizione di riferimento dell'archivio. Lo Scrivente è entrato in possesso di detta documentazione dai rappresentanti del debitore esecutato. La documentazione, composta da richiesta ed elaborato grafici (all.to 41), è completa di attestazione di avvenuto protocollo della Pubblica Amministrazione. La variante comportava:
  - *l'ampliamento della rampa carrabile di accesso dal piazzale al piano interrato, lo spostamento della rampa pedonale di accesso dal piazzale al piano terra, lo spostamento nei locali Enel di una parete divisoria interna, con riposizionamento e raddoppio della porta di accesso al locale misure, la demolizione o spostamento di tramezzature interne con conseguente variazione planimetria dei locali interessati ed apertura nuovi vani porta ai piani S1-P0-P1, sostituzione delle due scale di collegamento fra i piani con due scale principali fra tutti i livelli e due scale secondarie fra i soli piano P0/P1/P2 con variazione dei tagli nei solai intermedi attraversati, modifiche planimetriche interne dei setti e delle dimensioni e posizionamento delle aperture nei locali tecnici adiacenti, lo spostamento sui solai di copertura dei torrini delle asole per la ventilazione delle due scale principali e per i vani scala secondari realizzazione di due canali di ventilazione mediante l'apertura di due asole sul solaio di copertura dei vani scala e due sui setti in cemento delle pareti dei locali tecnici sovrastanti;*
- in data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente alla Direzione Tecnica - Servizio III - Ispettorato Edilizio - Disciplina Edilizia del Municipio IV. Il Municipio IV con prot. 78782 del 12/07/2022 (all.to 42) rispondeva affermando che il protocollo non trovava corrispondenza con la DIA menzionata. Lo Scrivente è entrato in possesso di detta documentazione dai rappresentanti del debitore esecutato. La documentazione, composta da richiesta ed elaborato grafici (all.to 43), è completa di attestazione di avvenuto protocollo della Pubblica Amministrazione. La variante comportava:
  - *la demolizione/spostamento di tramezzature interne con conseguente variazione planimetrica dei locali interessati ed apertura nuovi vani porta ai piani S1-P0-P1, la realizzazione di bagni/spogliatori al piano S1, dei bagni e dell'abitazione del custode al piano terra, dei bagni e dei servizi piano P1 e P2, della controsoffittatura in cartongesso dei locali bagni e servizi ai vari e passi carrabili al piano S1, della sostituzione delle pareti esterne sui lati lunghi della chiostrina e dei passi carrabili al piano interrato, dell'apertura al piano interrato di due vani di accesso all'intercapedine su muratura in gasbeton, interventi su strutture in c.a. per la realizzazione di vani porta su setti del piano interrato (collegamento bagni/spogliatori e comunicazione locali tecnici), ampliamento dei pianerottoli di accesso alle due scale principali ai piani P1/P1/P2 e copertura con gradini di accesso al terrazzo, demolizione di due basamenti in c.a. per macchinari su terrazzo di copertura, l'ampliamento dei solai di copertura torrini con realizzazione di barriera perimetrale antirumore, spostamento di due asole per la ventilazione di vana scale principali e apertura nuovi passaggi per impianti su solai e setti in c.a. delle pareti esterne, realizzazione del parapetto in c.a. sul lato interno della rampa di accesso sul fronte strada, esecuzione al piano interrato di cinque soppalchi in struttura metallica con appoggi su fondazione esistente, ancoraggi alle strutture portanti in elevazione con solai di copertura in carpenteria metallica leggera, rifacimento dei parapetti in forati al piano copertura con muratura in lega facciavista con rinforzi orizzontali e verticali (cordoli e pilastri), sostituzione sui due lati corti delle pareti perimetrali della chiostrina delle superfici vetrate con pareti in struttura metallica e pannelli isolanti rivestita in lamiera con inserimento di tagli vetrati, modifica cabina Enel con ampliamento e spostamento locale conseguente prolungamento del solaio di copertura esistente, nuovo solaio controterra, spostamento pareti perimetrali e sostituzione scala di accesso in c.a. con chiocciola metallica e realizzazione grafici di accesso per locali misura e utente; modifica vetrata ingresso principale con spostamento della porta principale di accesso e uscita di sicurezza e ampliamento delle superfici vetrate al piano P1, chiusura, spostamento o apertura di nuovi vani finestra sui prospetti esterni con modifica ripartizioni e apertura di tutti gli infissi;*
- in data 09/01/2008 veniva rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 15 prot. 1147 (all.to 44) per voltura del PERMESSO DI COSTRUIRE n. 193 del 14/09/2007;
- in data 27/10/2008 il Direttore dei Lavori Ing. \*\*\*\*\* depositava al prot. 3514 presso la Regione Lazio - Area Genio Civile di Roma la relazione di fine strutture delle opere;
- in data 11/12/2008 la Direzione Regionale Infrastrutture - Area Genio Civile di Roma con prot. 207602 (all.to 45) attestava il deposito del certificato di collaudo statico a firma del collaudatore Ing. \*\*\*\*\* del 19/11/2018;
- in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente alla Direzione Tecnica - Servizio III - Ispettorato Edilizio - Disciplina Edilizia

del Municipio IV. Il Municipio IV con prot. 78782 del 12/07/2022 (all.to 46) rispondeva a detta istanza affermando come la pratica risultasse presentata e protocollata ma non reperita nella posizione di riferimento dell'archivio. Lo Scrivente è entrato in possesso di detta documentazione dai rappresentanti del debitore esecutato. La documentazione, composta da richiesta ed elaborato grafici (all.to 47), completa di attestazione di avvenuto protocollo della Pubblica Amministrazione. La variante comportava:

- *demolizione/spostamento di tramezzature interne con conseguente variazione planimetrica dei locali interessati e apertura nuovi vani porta i piani S1/P0/P1/P2, realizzazione di un bagno al piano terra, esecuzione al piano secondo di un soppalco in struttura metallica, pannelli sandwich e pareti in cartongesso.*
- Con lettera prot. 25240 del 15 Aprile 2009 il Municipio V (all.to 48) – Unità Organizzativa Tecnica richiedeva di integrare la documentazione di cui alla DIA prot. CE/4081/2009 causa la mancanza della dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso dell'immobile oggetto del PERMESSO A COSTRUIRE, degli elaborati progettuali completi prospetti e sezioni, del D.U.R.C e della dichiarazione dell'Organico Medio Annuo dell'impresa esecutrice. In data 14/Maggio/2009 con prot. 31291 la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* produceva la documentazione integrativa richiesta (all.to 49): nello specifico lo Scrivente è entrato in possesso dai rappresentanti del debitore esecutato di tutta la documentazione integrativa ad eccezione degli elaborati grafici;
- in data 16/02/2009 con prot. 10571 la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* comunicava al Municipio V la fine dei lavori di realizzazione del complesso per attività produttive in argomento, fatte salve alcune opere di completamento di modesta entità;
- in data 24/09/2009 con prot. 61061 (all.to 50) veniva deposita presso il Dipartimento IX – Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici del Comune di Roma la domanda tesa all'ottenimento del **certificato di agibilità**, che al momento **NON** è stato ancora rilasciato.

- 
- in data 24/03/2009 con pratica n. RM 0395687 avveniva il frazionamento dei cespiti sub 11 e sub 13 e la creazione rispettivamente dei cespiti sub 503 e 504, 505 e 506.
  - in data 31/03/2009, la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Enrico Parenti di Roma Rep. 96007/24595 (all.to 51) registrato all'Ufficio delle Entrate in Roma in data 24/09/2009 al n. 11205 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 03/04/2009 al numero 44100 di formalità, acquistava dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso industriale Tecnopolo Tiburtino, Via G. Peroni n. 450, 452, 460:
    - Locale da adibire ad attività produttiva a tecnologia avanzata, posto al piano P0, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 7;
    - Unità immobiliare ad uso abitativo da adibire ad alloggio del custode, posto al piano P0, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 8;
    - Locale da adibire ad attività produttiva a tecnologia avanzata, posto al piano P0, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 9;
    - Locale di servizio, posto al piano S1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 19;
    - Locale di servizio, posto al piano S1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 21;
    - Locale di servizio, posto al piano S1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 22;
    - Locale di servizio, posto al piano S1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 23;
    - Locale di servizio, posto al piano S1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 24;
    - Locale da adibire ad attività produttiva a tecnologia avanzata, posto al piano P1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 504;
    - Locale da adibire ad attività produttiva a tecnologia avanzata, posto al piano P1, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 503;
    - Locale da adibire ad attività produttiva a tecnologia avanzata, posto al piano P2, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 506;
    - Locale da adibire ad attività produttiva a tecnologia avanzata, posto al piano P2, censito al C.F. del Comune di Roma al fg 295 part 3305 sub 505.
  - in data 22/09/2009 veniva presentata presso il Municipio V, la D.I.A. prot. CE/58070/2009, dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22 comma 1 DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente alla Direzione Tecnica – Servizio III – Ispettorato

Edilizio – Disciplina Edilizia del Municipio IV. Il Municipio IV con prot. 78782 del 12/07/2022 trasmetteva allo Scrivente la relativa documentazione reperita presso gli archivi (all.to 52). La D.I.A. interessava i sub 505 e 506, posti al piano P2, con:

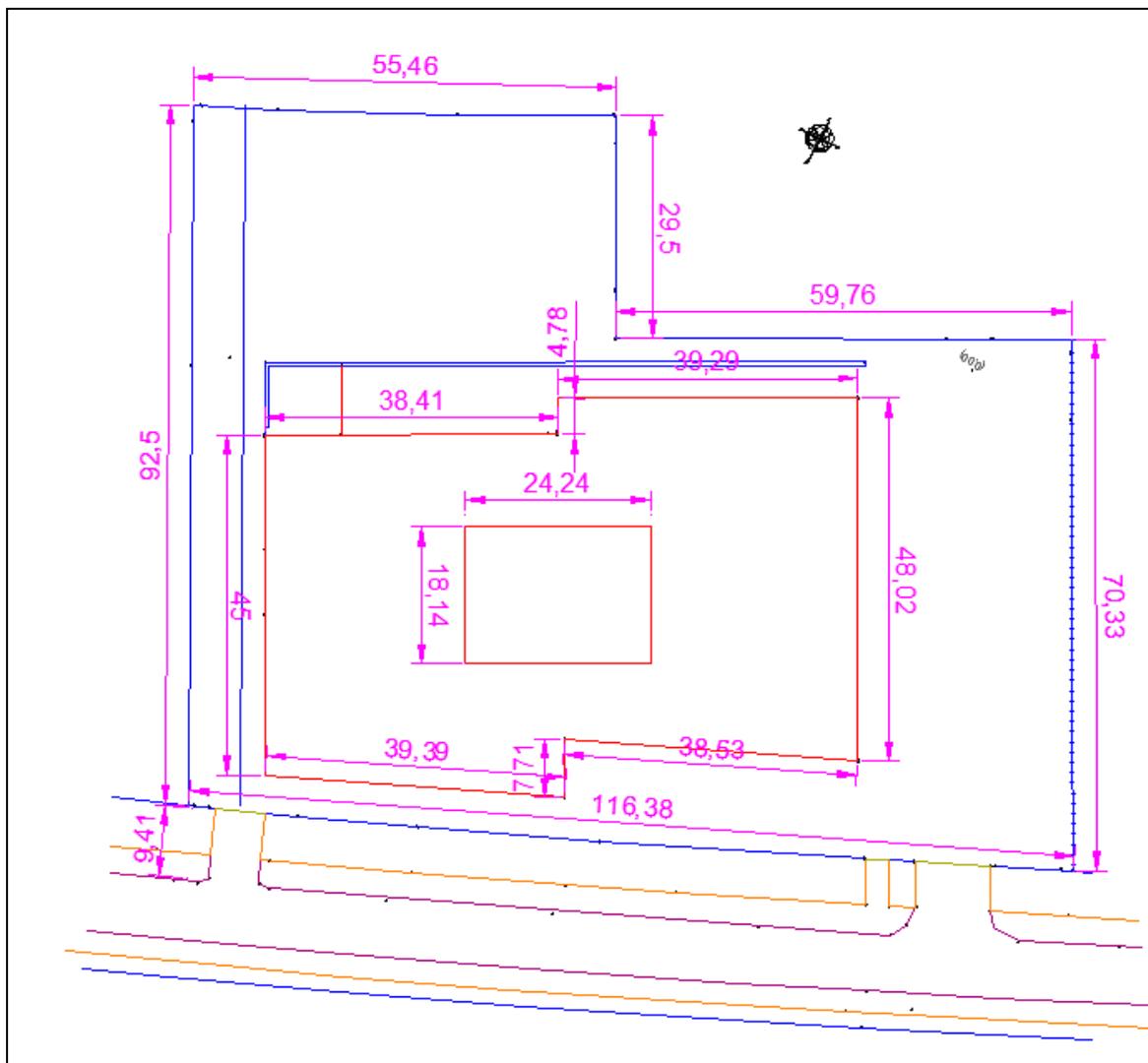
- *realizzazione di divisori in cartongesso/pareti mobili vetrate con conseguente variazione planimetrica dei locali interessati, realizzazione di bagno interno al sub 506, adeguamento impianto elettrico e condizionamento, tinteggiatura di tutti locali.*

In data 01/10/09 con prot. 58887, verosimilmente a seguito di richiesta del Municipio V – Direzione Tecnica, non reperita, veniva prodotta l'integrazione documentale alla D.I.A composta da dichiarazione organico medio annuo impresa e contratto collettivo nazionale, autocertificazione impresa di possesso requisiti professionali, dichiarazione del direttore dei lavori. I lavori venivano completati in data 15/03/2010 giusta comunicazione prot. 18979 del Direttore di lavori;

- in data 23/06/2011 veniva presentata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Roma Capitale V, la D.I.A. prot. CE/49643/2011, dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, per interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 22 comma 3 lett. A) del DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente al Dipartimento anzidetto. Il Dipartimento con prot. 135441 del 08/08/2022 trasmetteva allo Scrivente la relativa documentazione reperita presso gli archivi (all.to 53). La D.I.A interessava il sub 505, posto al piano P2, e consisteva nel frazionamento dell'unità immobiliare, senza variazione della destinazione d'uso e distribuzione planimetria, che si era perfezionato nel corso dei lavori di realizzazione del complesso giusta variante di cui alla D.I.A. prot. 4081 del 22/01/2009;
- in data 15/03/2017 la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* presentava presso Municipio IV (ex V) – U.O.T. la CILA prot. CE/23153/2017, per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. a e e-bis DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente al Municipio anzidetto. Il Municipio con prot. 78782 del 12/07/2022 trasmetteva allo Scrivente la relativa documentazione reperita presso gli archivi (all.to 54). La C.I.L.A interessava i sub 503 e 504, posto al piano P1, e consisteva nella realizzazione di alcune tramezzature interne, tese al successivo frazionamento ed accorpamento delle unità anzidette. I lavori venivano ultimati in data 28/04/2017. In data 26/04/2017 con prot. RM0214811 avveniva la costituzione dei cespiti sub 509 e 510, con contestuale soppressione dei cespiti sub 503 e 504.
- in data 02/08/2019 la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\* presentava presso Municipio IV (ex V) – U.O.T. la CILA prot. CE/110675/2019, per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. a e e-bis DPR 380/01. La relativa documentazione veniva richiesta dallo Scrivente al Municipio anzidetto. Il Municipio con prot. 78782 del 12/07/2022 trasmetteva allo Scrivente la documentazione reperita presso gli archivi (all.to 55). La C.I.L.A interessava il sub 7, posto al piano P0, e consisteva nella realizzazione di alcune tramezzature interne, tese al successivo frazionamento dell'unità anzidetta. I lavori venivano ultimati in data 27/09/2019. In data 24/09/2019 con prot. RM044058 avveniva la costituzione dei cespiti sub 511 e 512, con contestuale soppressione del cespite sub 7.

-----

La ricostruzione dei titoli edilizi permette di analizzare la conformità dello stato dei luoghi, sia con riferimento al complesso immobiliare ed alle sue parti esterne che rispetto ai singoli cespiti staggiati. L'elaborato non si esprime, diversamente sui cespiti che pur essendo parte del complesso, non sono oggetto della procedura esecutiva. L'ausilio della strumentazione topografica ha permesso di rilevare la condizione planovolumetrica del complesso e le caratteristiche geometriche del lotto di terreno, con un livello di attendibilità adeguato alla complessità del fabbricato.



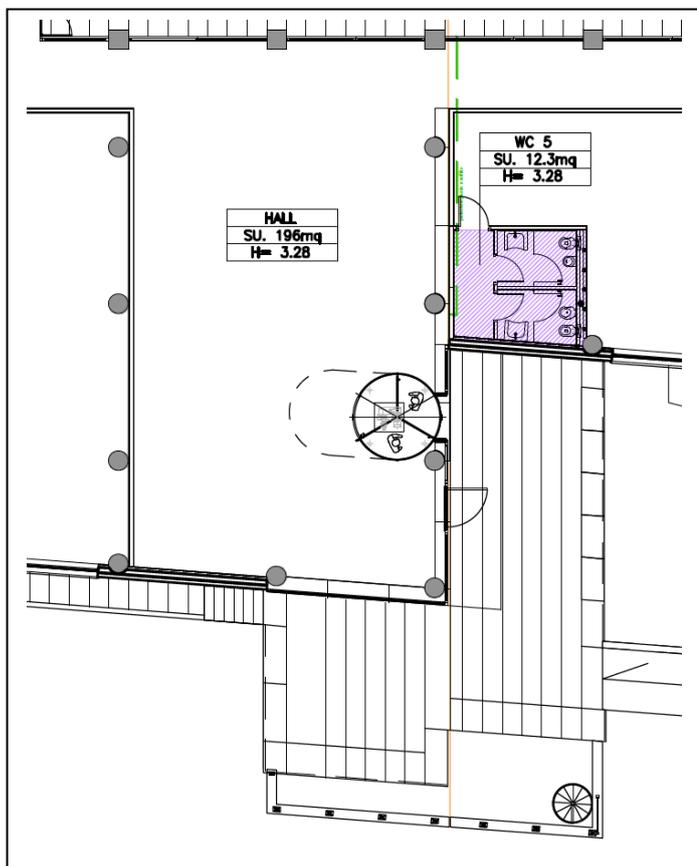
SUPERFICIE DEL LOTTO RILEVATA: 10100 mq  
 SUPERFICIE COPERTA RILEVATA: 3290 mq  
 ALTEZZA MASSIMA RILEVATA: 13,50 m  
 VOLUMETRIA RILEVA<sup>66</sup>: 41.945,50 mc

DISTACCO INTERNO DAL RING RILEVATO: 9,41ml  
 DISTACCO INTERNO DAI CONFINI RILEVATO: 6,75 ml

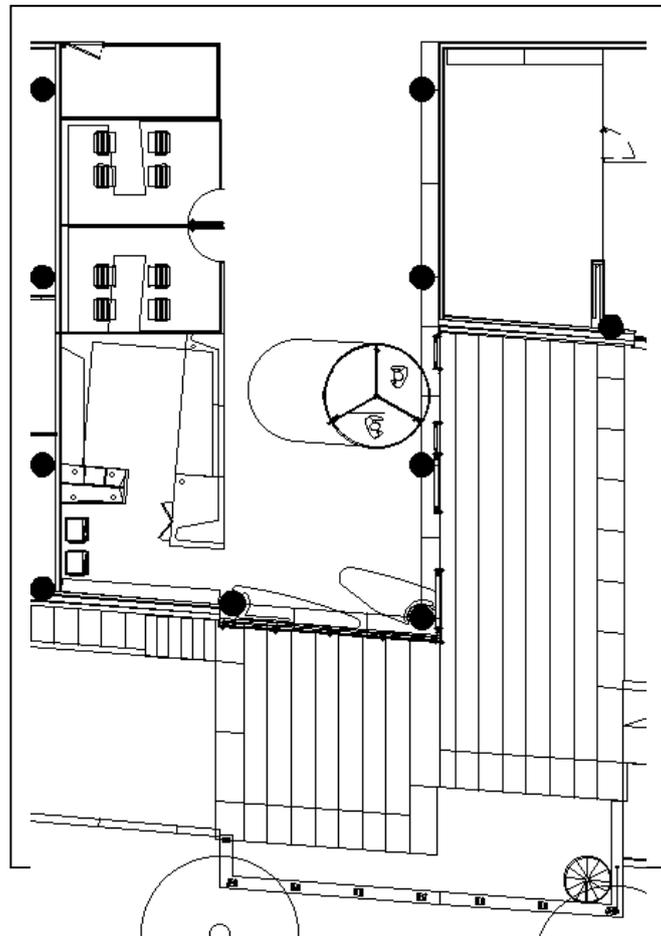
I dati di superficie del lotto e del fabbricato, le distanze di rispetto e le volumetrie del complesso sono conformi ai progetti autorizzati. Rispetto alle aree da destinare a parcheggi si rileva che il progetto prevedeva una superficie complessiva di 4260 mq distribuita come segue: 725 mq al piano S1, 3535 mq al piano stradale (1844 mq parcheggio sud-est e 1691 mq parcheggio sud-ovest). I rilievi condotti hanno confermato i dati progetto, in termini di superfici utili complessive, con un utilizzo parzialmente diverso rispetto alle previsioni progettuali<sup>67</sup>.

<sup>66</sup> Al lordo dei volumi dei cavedi

<sup>67</sup> Si rileva, inoltre che l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di 4.260 mq (quattromiladuecentosessanta) mq. a parcheggio privato al servizio dell'edificio



Hall: stato dei luoghi



Al piano P0, le aree destinate alla Hall, a cui si accede dalla rampa pedonale dal civico 452, hanno una distribuzione in pianta che non trova corrispondenza nei titoli edilizi autorizzativi sopra richiamati. In particolare sono stati ricavati n. 2 ambienti chiusi, il primo in corrispondenza dell'ingresso, allestito ad uso reception, ed il secondo come magazzino; si interpongono due ambienti aperti, allestiti con tavoli e sedie e che fungono da sala d'attesa/riunioni. Rispetto alla diversa distribuzione in pianta rilevata, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Rispetto alla destinazione d'uso degli ambienti interni si rileva che la relazione di progetto di cui al PERMESSO A COSTRUIRE, riporta quanto segue:

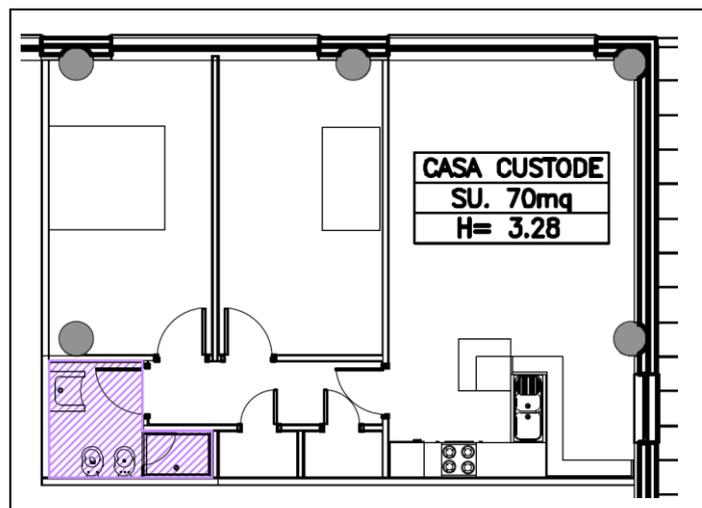
- il piano S1 è destinato a depositi;
- i piani P0, P1 e P2 sono destinati tutti ad attività produttive. Al momento .... non vengono previste ipotesi distributive con spazi di disimpegno e spazi differenziati in uso, rimandando questa fase ad una fase più avanzata.

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

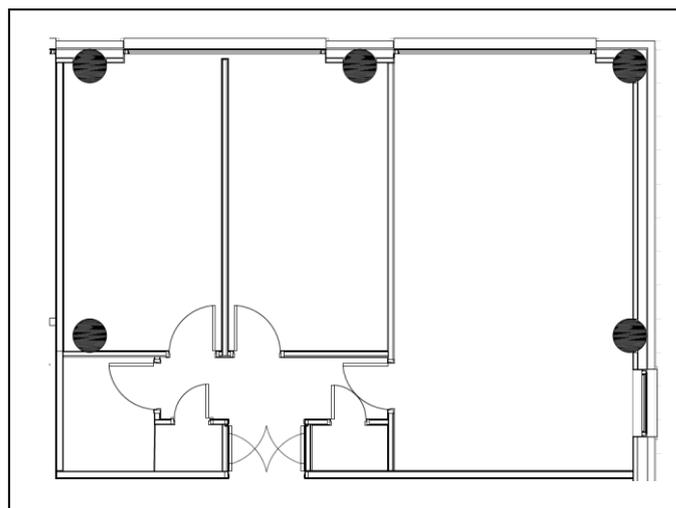
- Esiste il certificato energetico dell'intero complesso rilasciato dall'Ing. \*\*\*\*\* il 10/03/2009 (all.to 56)
- Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici MT e BT (all.to 57 e all.to 58)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità del Gruppo Elettrogeno (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

Le dichiarazioni rese disponibili dal debitore esecutato sono quelle relative alla costruzione del complesso (all. 57), oltre la dichiarazione prodotta per l'adeguamento alla norma CEI 64-08, 11-1, 99-3 (all. 58).

Nel seguito per ciascun cespite staggito verrà analizzata la regolarità edilizia rispetto ai titoli abilitativi richiesti, in variante al permesso a costruire e/o a lavori ultimati e resi disponibili dalle articolazioni comunali preposte ovvero dai rappresentanti del debitore esecutato.



Sub 8: progetto



Sub 8: stato dei luoghi

Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatto ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. Essa riporta nella relazione tecnica descrittiva, tra gli interventi a farsi, *bagni e abitazione custode al piano terra*. Lo stato di progetto riportato in figura *sub 8: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Dal rilievo è emerso che lo stato dei luoghi è diverso dallo stato del progetto di variante: in particolare il bagno è più piccolo ed è stato realizzato un ripostiglio in adiacenza, ricavato nella muratura; i due ripostigli non sono confinanti, diversamente da come previsto in variante, bensì è interposto un ambiente di passaggio che, attraverso un sistema di due porte (la prima a scomparsa e la seconda a vetro), separa il sub 8 dal sub 511.

Inoltre, in termini di legittimità, si rileva quanto segue:

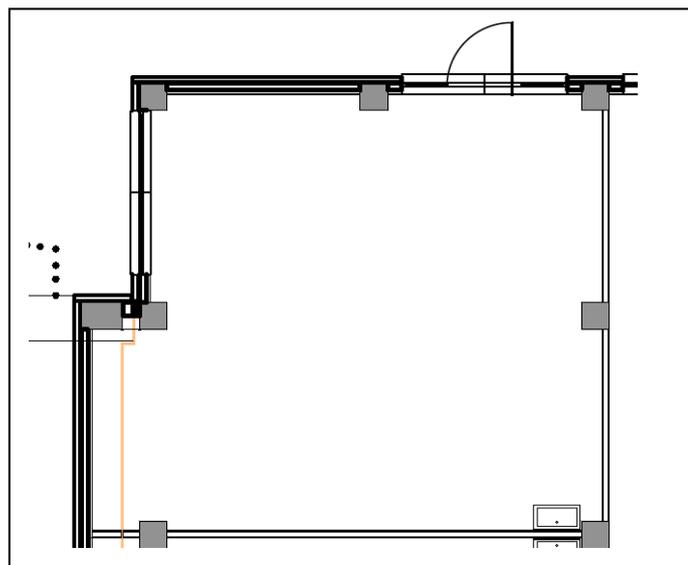
- l'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 recita quanto segue: *sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;*
- la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che i piani P0, P1 e P2 fossero *destinati tutti ad attività produttive. Al momento .... non vengono previste ipotesi distributive con spazi di disimpegno e spazi differenziati in uso, rimandando questa fase ad una fase più avanzata.*
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato.* Il progetto approvato prevedeva come destinazione d'uso **laboratorio per attività produttive**;
- la possibilità di realizzare l'abitazione del custode per attività produttive ricade nelle previsioni del Piano di Assetto: sul punto si precisa che essa non assolve alla funzione principale di spazio abitativo ma serve a consentire un diffuso controllo ed una costanza vigilanza dell'insediamento produttivo di specie, risultando strettamente connessa con la funzione principale. *In proposito si richiamano le pronunce del T.A.R. Milano, sez. I - 24/7/2003 n. 3639 e sez. II, 17 dicembre 2010, n. 4864 che hanno chiarito espressamente il carattere strettamente pertinenziale della funzione.* Inoltre la Corte di Cassazione ha precisato con pronuncia n. 26987/2018 che *la casa del portiere perde il vincolo di destinazione se l'immobile posto nel condominio è trasferito in proprietà a terzi. La Corte ha ritenuto di escludere l'invocabilità della figura dell'obligatio propter rem stante il principio di tipicità che connota tale categoria giuridica e che non consente di estenderne le regole a figure non previste dal legislatore, come appunto il vincolo di destinazione de quo. Da tale premessa è stata tratta quindi la conclusione dell'inopponibilità del vincolo stesso nei confronti dei successivi acquirenti dell'immobile che si assume esserne gravato;*
- Ne consegue che se il cespite fosse negoziato come abitativo verrebbe meno il vincolo con la funzione principale, ovvero funzionale all'insediamento produttivo, motivo per cui in sede di stima dovrà retroagire la funzione originaria di laboratorio per attività produttive, prevista dal progetto approvato col PERMESSO A COSTRUIRE.

Rispetto alla diversa distribuzione in pianta rilevata, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale.

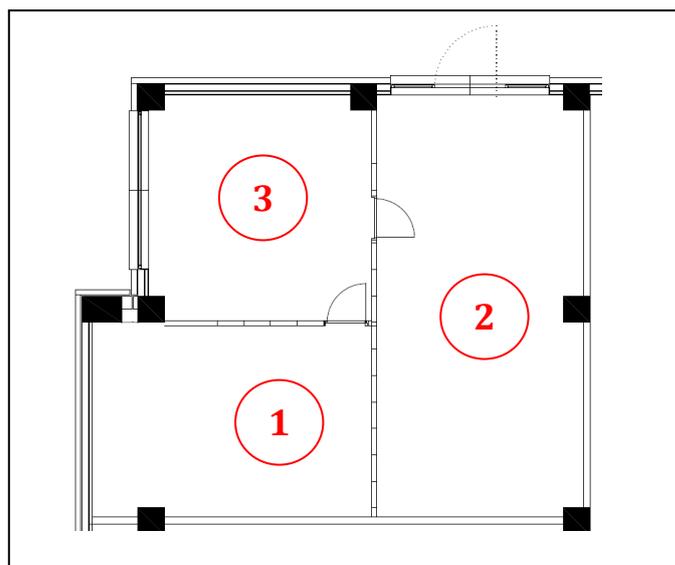
***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Marchioro Daniele in data 18/09/2018 e valido fino al 18/09/2028 codice identificativo 5809125000053873 (all.to 58)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle rilasciate dagli installatori al completamento dei lavori di costruzione del complesso e non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta.



Sub 19: progetto



Sub 19: stato dei luoghi

Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare, con detta variante veniva ridotto lo spazio destinato al disimpegno esterno ed aumentate le superfici di alcuni depositi, tra cui il deposito 8 (che corrisponderà al sub 19). L'aumento di cubatura del complesso non rileva ai fini urbanistici trattandosi del piano interrato e di una variazione comunque interna alla sagoma del fabbricato. Lo stato di progetto riportato in figura *sub 19: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Nel corso dei sopralluoghi si è appreso che le variazioni sono intervenute dopo l'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso.

Inoltre si segnala come dal rilievo dello stato dei luoghi sia emersa una suddivisione interna dell'unità staggita, non riportata nello stato di progetto di variante: nello specifico l'unità è stata ulteriormente suddivisa in n. 3 ambienti comunicanti tra loro, di cui l'ambiente 1 è utilizzato come deposito, l'ambiente 2 come laboratorio mentre l'ambiente 3 come sala riunioni.

Inoltre, in termini di legittimità, si rileva inoltre quanto segue:

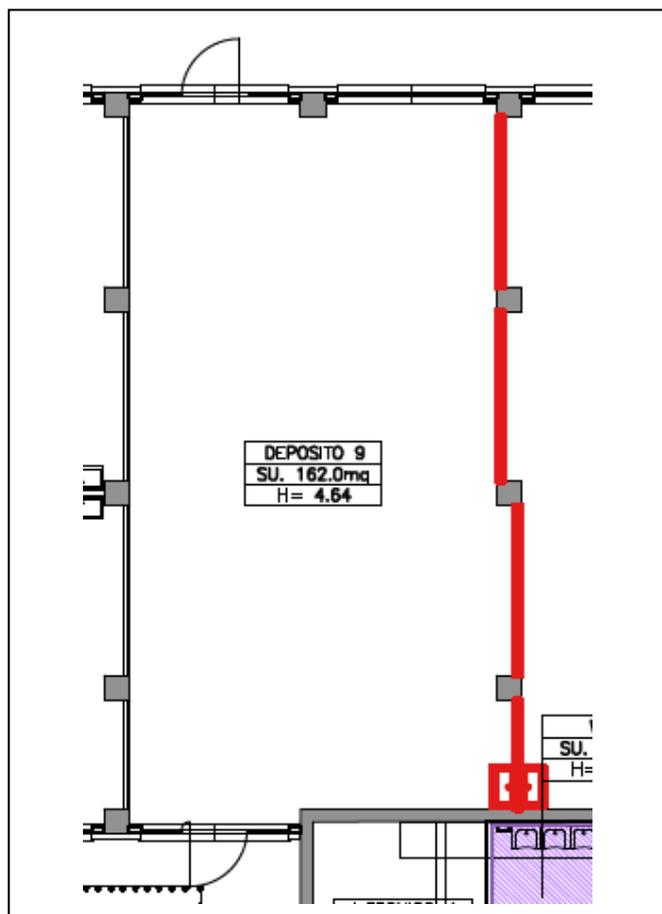
- l'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 recita quanto segue: *sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;*
- la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che il piano S1 fosse destinato a **depositi di varie dimensioni...**;
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato.*

Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

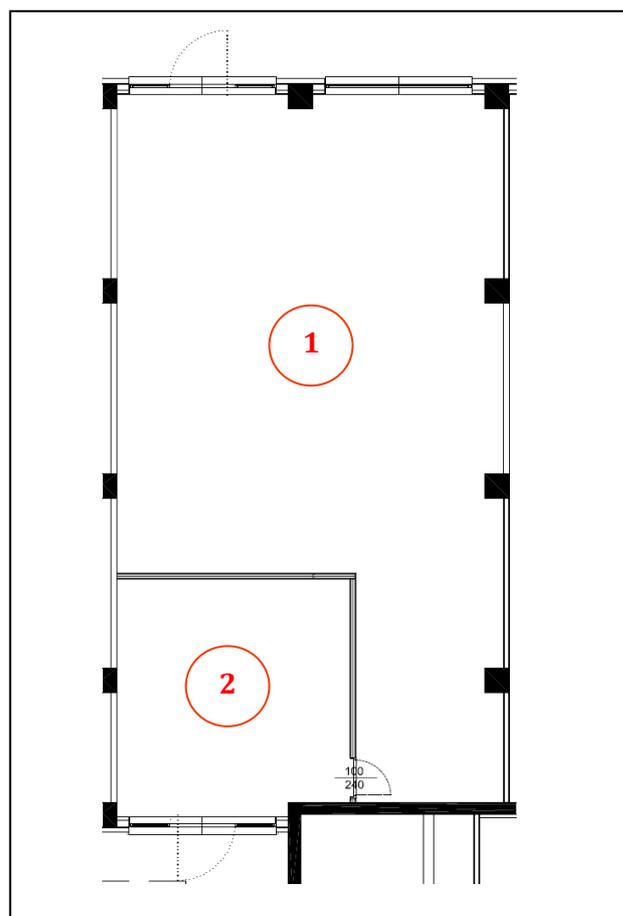
#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle rilasciate dagli installatori al completamento dei lavori di costruzione del complesso e non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta.



Sub 21: progetto



Sub 21: stato di progetto

Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatte ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alle DIA n. CE/31926/2008 e DIA n. CE/4081/2009. In particolare con la prima variante, in sostituzione dei depositi 10 ed 11, veniva prevista la realizzazione di un unico deposito, mentre con la seconda variante veniva a modificarsi l'allineamento del setto di separazione tra il deposito n. 11 ed il deposito n. 12.

Lo stato di progetto riportato in figura *sub 21: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Inoltre si segnala come dal rilievo dello stato dei luoghi sia emersa una ulteriore suddivisione dell'unità, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico l'unità è stata ulteriormente suddivisa in n. 2 ambienti comunicanti tra loro, di cui l'ambiente 1 è utilizzato come laboratorio/deposito mentre l'ambiente 2 come laboratorio/ufficio; non è emersa, invece, il diverso allineamento del setto di separazione. Nel corso dei sopralluoghi si è appreso che le variazioni sono intervenute dopo l'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso.

Inoltre, in termini di legittimità, si rileva inoltre quanto segue:

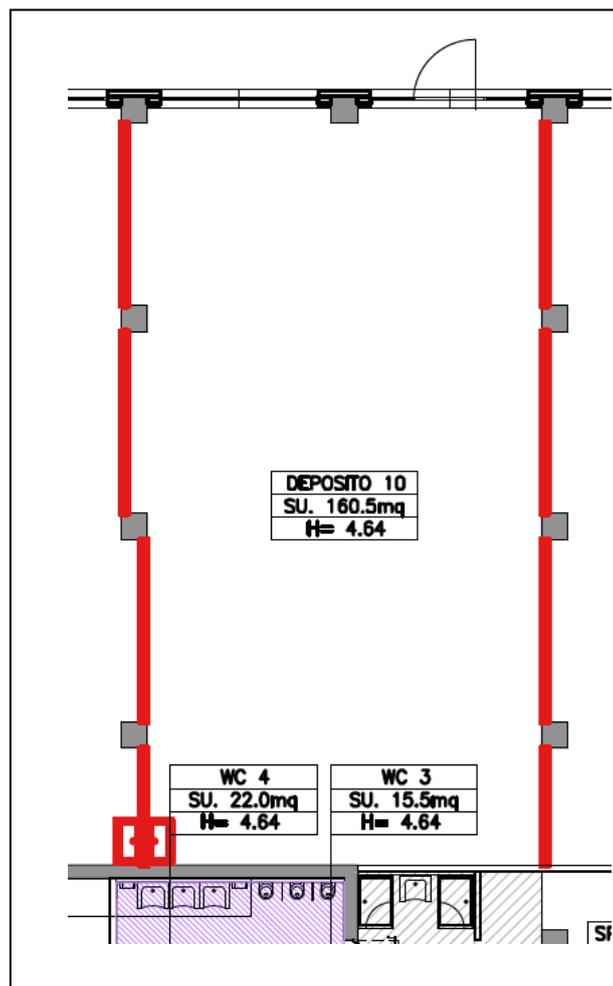
- l'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 recita quanto segue: *sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;*
- la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che il piano S1 fosse destinato a **depositi di varie dimensioni...**;
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato.*

Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale.

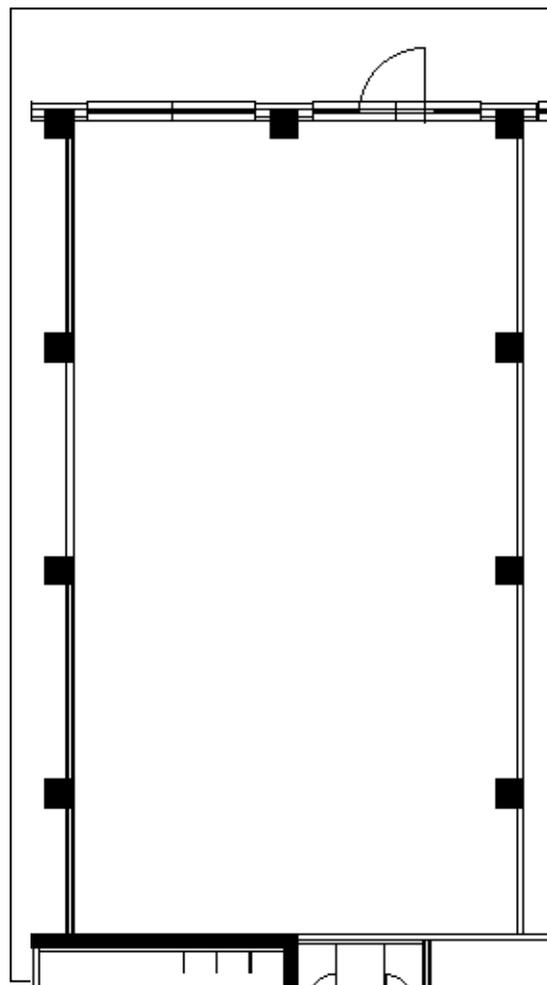
***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE redatto dal Geom. Pietro Fondacaro del 17/02/2018. Il certificato riporta come validità fino al 31/12/2019 (all.to 57)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle rilasciate dagli installatori al completamento dei lavori di costruzione del complesso e non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta.



Sub 22: progetto



Sub 22: stato dei luoghi

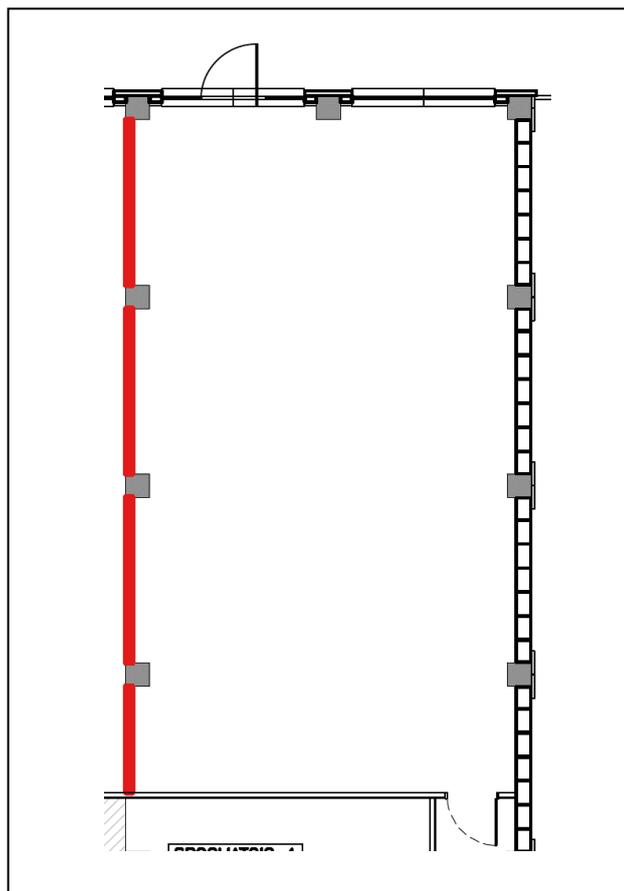
Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatte ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alle DIA n. CE/31926/2008 e DIA n. CE/4081/2009. In particolare con la prima variante, in sostituzione dei depositi 12 e 13, veniva prevista la realizzazione di un unico deposito, mentre con la seconda variante veniva a modificarsi l'allineamento del setto di separazione tra il deposito n. 11 ed il deposito n. 12. Si segnala, a riguardo, che dal rilievo del stato dei luoghi non è emerso il diverso allineamento del setto di separazione. Lo stato di progetto riportato in figura *sub 22: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile.

Lo stato dei luoghi e l'uso del cespite sono conformi alle previsioni progettuali.

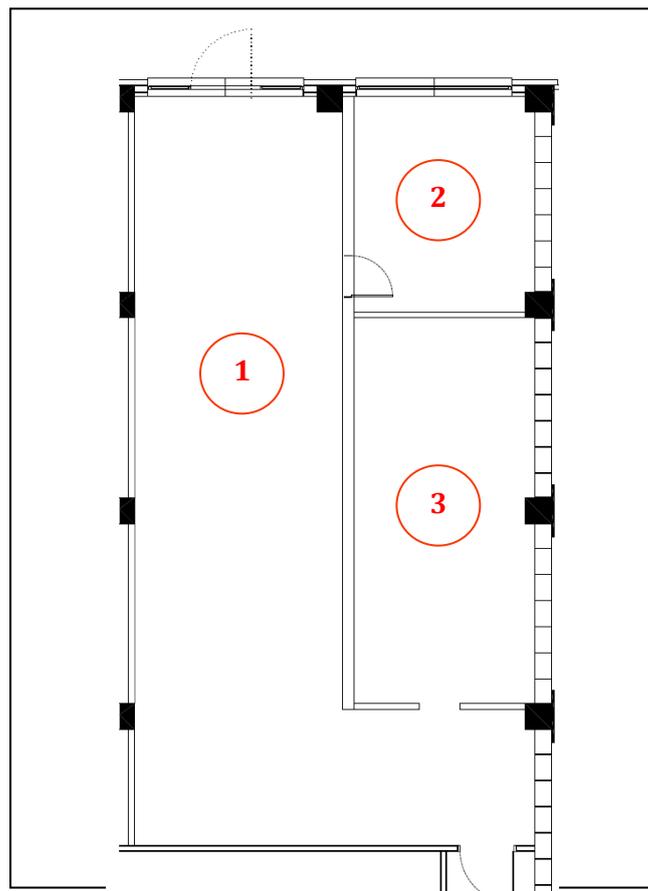
#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle rilasciate dagli installatori al completamento dei lavori di costruzione del complesso.



Sub 23: progetto di variante



Sub 23: stato dei luoghi

Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare detta variante modifica la conformazione in pianta del deposito 14, in quanto parte della superficie di progetto sarebbe stata utilizzata per realizzare gli spogliatori del Corpo B. Lo stato di progetto riportato in figura *sub 23: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione dell'unità, non riportata nello stato di progetto di variante: nello specifico l'unità è stata suddivisa in n. 3 ambienti comunicanti tra loro, di cui l'ambiente 1 è utilizzato come laboratorio, l'ambiente 2 come laboratorio/ufficio mentre l'ambiente 3 come deposito. Nel corso dei sopralluoghi si è appreso che le variazioni sono intervenute dopo l'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso.

Inoltre, in termini di legittimità, si rileva quanto segue:

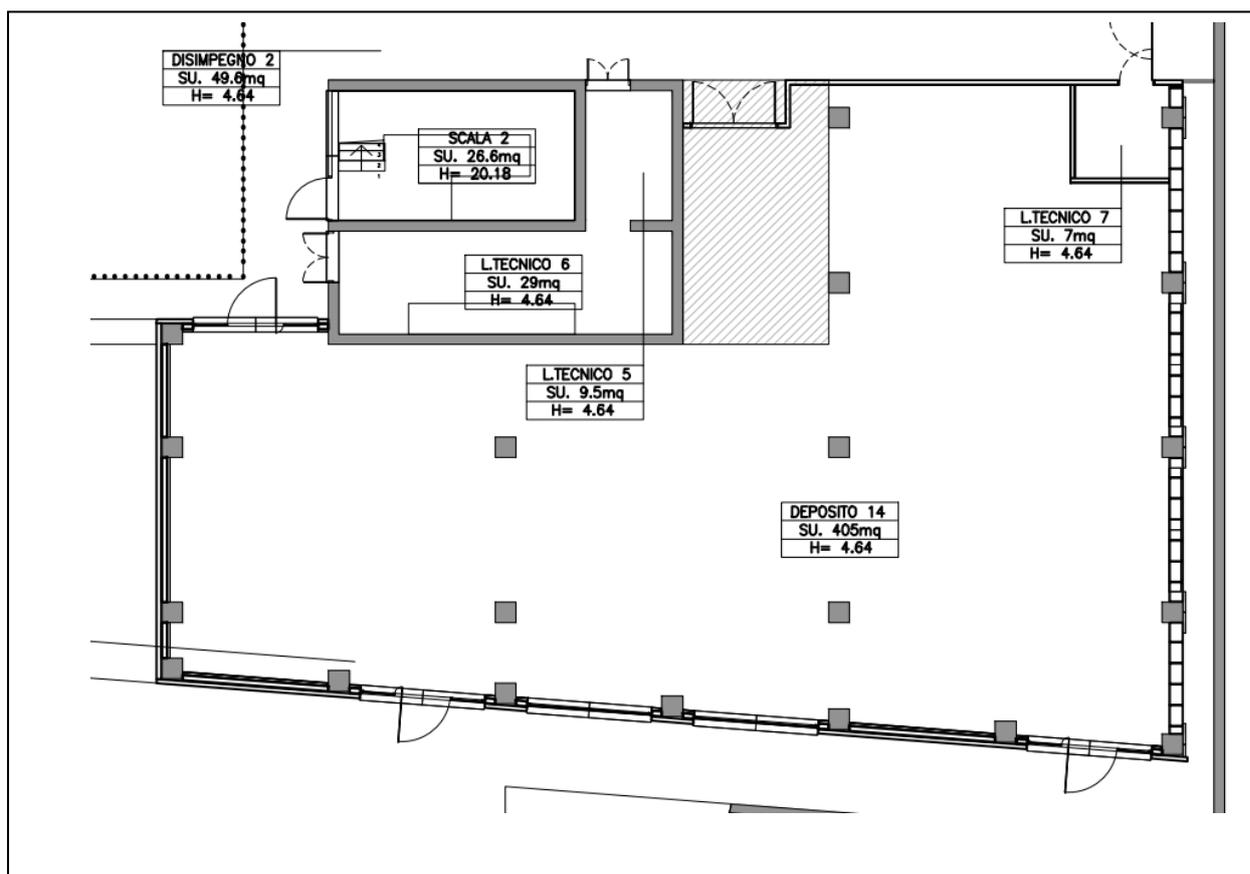
- l'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 recita quanto segue: *sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;*
- la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che il piano S1 fosse destinato a **depositi di varie dimensioni...**;
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato.*

Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale.

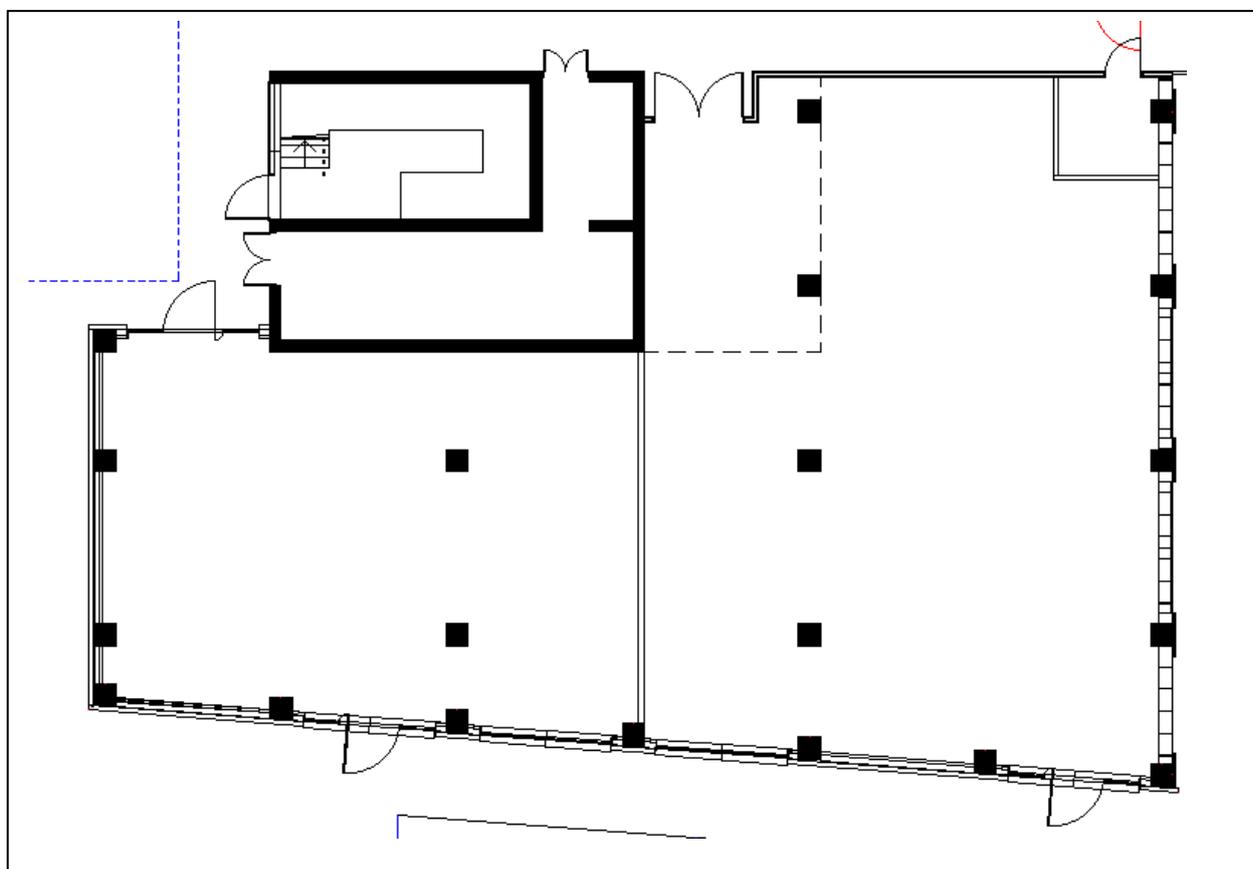
### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Marchioro Daniele in data 18/09/2018 e valido fino al 18/09/2028 codice identificativo 5809125000053897 (all.to 56)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle rilasciate dagli installatori al completamento dei lavori di costruzione del complesso e non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta.



Sub 24: stato dei luoghi



Sub 24: progetto di variante

Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alle DIA CE/31926/2008. In particolare rispetto alla configurazione di progetto del deposito 14, è stato ricavato il locale tecnico 7, arretrata la porta di accesso dal corridoio di servizio e ridotte da 4 a 2 le porte di accesso dal corridoio esterno, adiacente la rampa carrabile, oltre alla realizzazione di un soppalco in corrispondenza dell'accesso dal corridoio interno. Lo stato di progetto riportato in figura *sub 24 progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione dell'unità, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico l'unità è stata ulteriormente suddivisa in n. 2 ambienti NON comunicanti tra loro, entrambi utilizzati come depositi, che costituiscono di fatto n. 2 unità indipendenti. La separazione è stata realizzata attraverso la posa in opera di scaffalature a tutta altezza, nella porzione concessa in locazione a \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, alle quali sono stati applicati dei pannelli di legno.

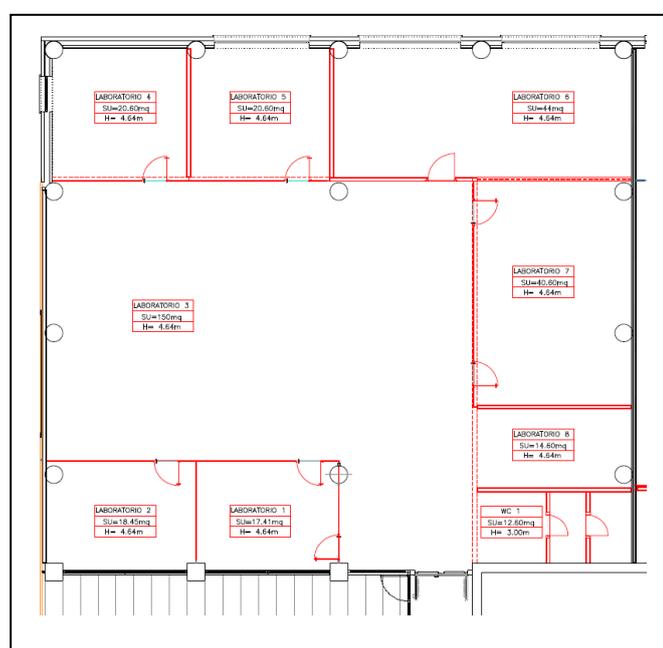
***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)

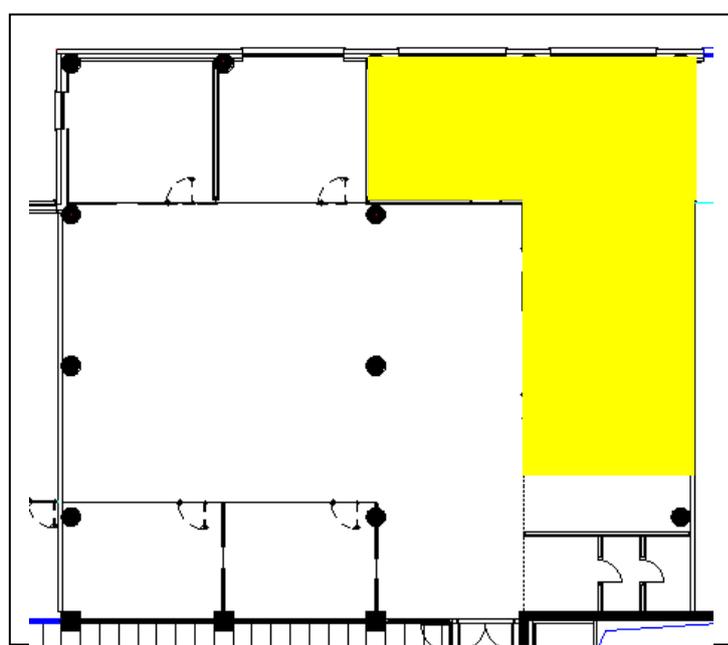
Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle rilasciate dagli installatori al completamento dei lavori di costruzione del complesso.

## BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 506

Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE, di cui alla DIA n. CE/4081/2009 e degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/58070/2009. In particolare con i lavori della variante in corso d'opera è stata realizzata la diversa distribuzione in pianta del laboratorio 2, con la creazione del laboratorio 5 (sub 506). Successivamente con gli interventi di cui alla DIA/58070 sono stati eseguiti i lavori di suddivisione degli spazi interni. Il cespite, così come rilevato, ospita n. 2 bunker, allestiti come sale schermate ad uso esclusivo del locatario, la \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Riguardo dette installazioni, che sono disposte ad L (aree in giallo), **non** state fornite allo Scrivente informazioni di dettaglio sulle modalità di realizzazione delle stesse, eseguita dal locatario, e/o le specifiche caratteristiche, per ragioni di classifica e segretezza degli ambienti. Non si conoscono inoltre le dotazioni impiantistiche né la destinazione d'uso: il debitore esecutato ha comunicato che attiene alla tipologia di attività professionale del locatore e che l'utilizzo di dette infrastrutture viene autorizzato dal DIS (Dipartimento delle informazioni per la sicurezza). Lo Scrivente ha inoltre verificato presso le amministrazioni comunali ed il debitore esecutato la presenza di titoli edilizi abilitativi dei n. 2 bunker, non ricevendo alcun riscontro a riguardo.



Sub 506: stato dei luoghi



Sub 506: progetto

Lo stato di progetto riportato in figura *sub 506: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Quanto sopra non permette di definire la posizione del cespite rispetto alla regolarità edilizia in considerazione del fatto che lo Scrivente può asserire a riguardo limitatamente a quanto è stato possibile accertare attraverso i sopralluoghi degli ambienti a cui si è avuto accesso. Non è possibile invece esprimersi sugli ambienti ai quali non è stato possibile accedere così come non è possibile individuare il titolo edilizio necessario per sanare un'eventuale irregolarità edilizia. Rispetto alla realizzazione dei bunker, si precisa che in forza del contratto di locazione, è onere del conduttore ripristinare lo stato dei luoghi così come consegnato dal locatore, prima della riconsegna del cespite al locatore stesso.

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

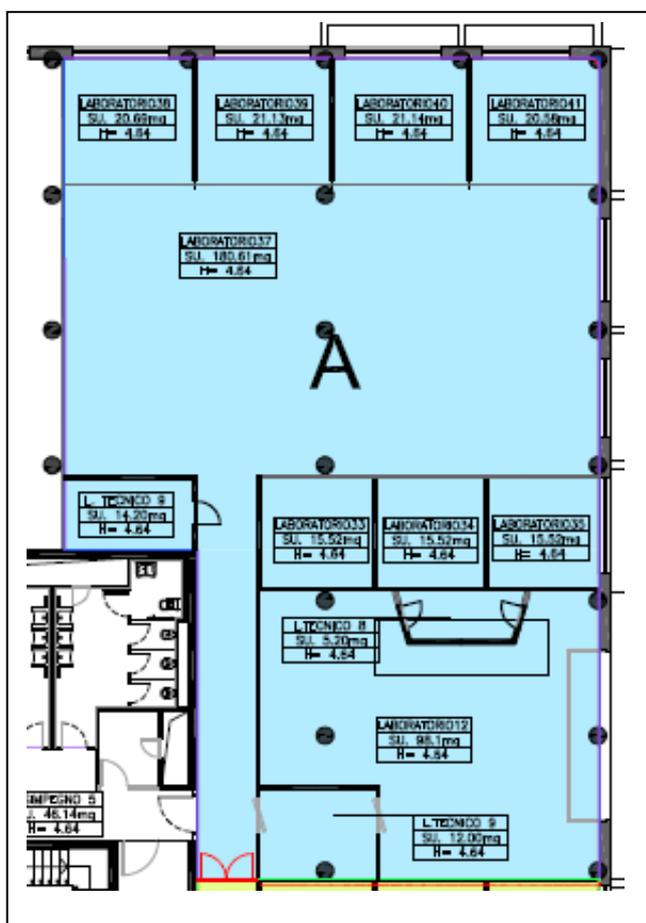
- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Marchioro Daniele in data 07/12/2018 e valido fino al 07/12/2028 codice identificativo 5809125000087074;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aerulico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle relative alla realizzazione del complesso: esse non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta, e non risulta disponibile l'aggiornamento

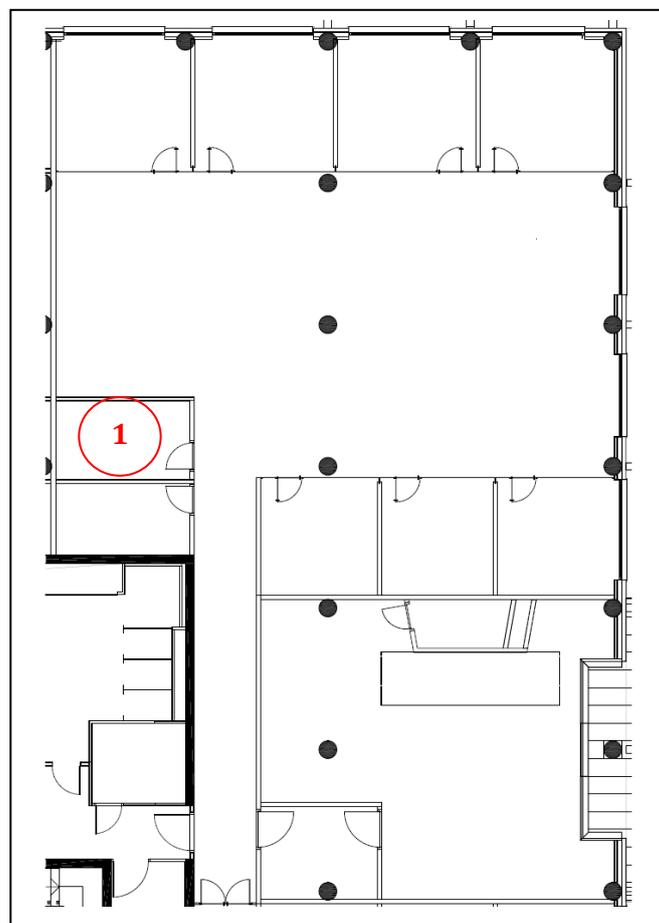
delle stesse per i lavori eseguiti con DIA CE/58070/2009. Inoltre lo Scrivente non è entrato in possesso delle dichiarazioni degli impianti a servizio dei n. 2 bunker.

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 507**

Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera, al PERMESSO A COSTRUIRE, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01, di cui alle DIA CE/31926/2008 e DIA CE/4081/2009, e degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alle DIA CE/58070/2009 e DIA CE/49643/2011. In particolare, rispetto alle iniziali previsioni progettuali, gli interventi previsti dalla DIA CE/31926/2008 prevedevano la suddivisione del laboratorio 2 e la creazione dei laboratori 10 e 12, mentre quelli previsti dalla DIA CE/4081/2009 una radicale redistribuzione dei laboratori anzidetti con la creazione dei laboratori dal n. 20 al n. 41, oltre alcuni locali tecnici. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA/58070/2009, invece, prevedevano la realizzazione del laboratorio tecnico n. 1, già previsto dalla DIA CE/4081/2011, nella medesima posizione ma di dimensioni diverse (da 2 mq circa a 11.10 mq), mentre quelli della DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio.



Sub 507: progetto



Sub 507: stato dei luoghi

Lo stato di progetto riportato in figura *sub 507: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa la presenza di un ulteriore laboratorio (1) rispetto allo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio autorizzativo; stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale.

Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato

autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito delle nuove planimetria catastale di entrambi i cespiti.

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

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Marchioro Daniele in data 07/12/2018 e valido fino al 07/12/2028 codice identificativo 5809125000087063 (all.to 56)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

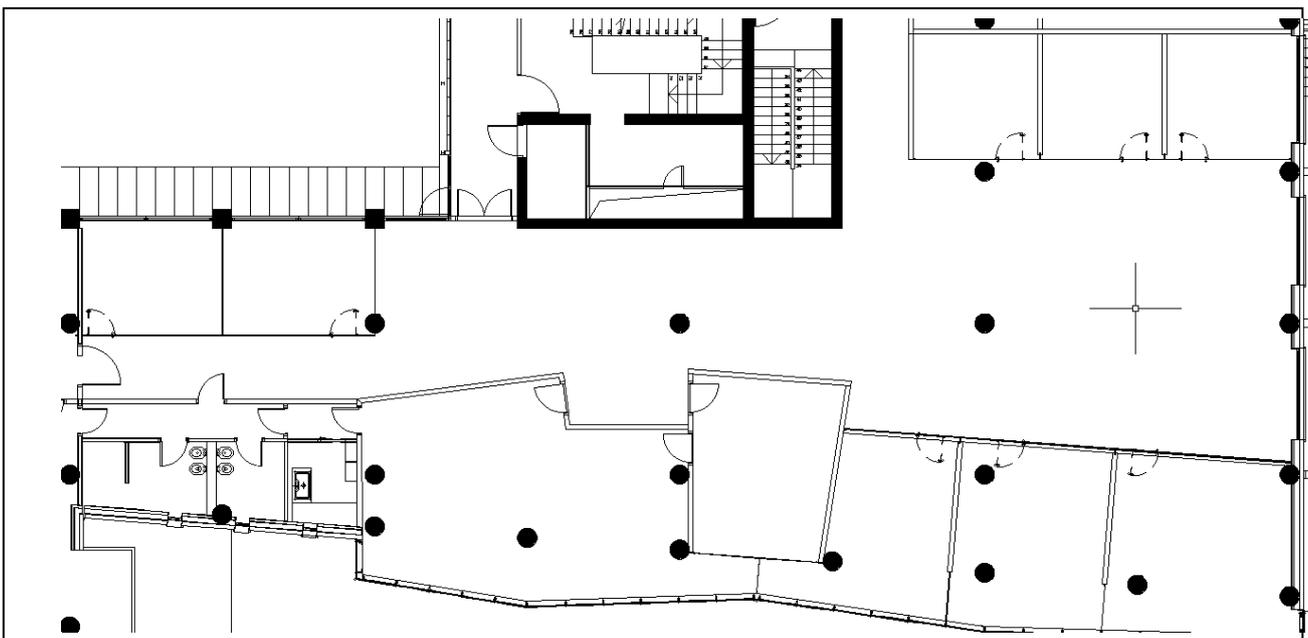
Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle relative alla realizzazione del complesso: esse non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta e non risulta disponibile l'aggiornamento delle stesse per i lavori eseguiti con DIA CE/58070/2009.

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 508**

Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera, al PERMESSO A COSTRUIRE, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01, di cui alle DIA CE/31926/2008 e DIA CE/4081/2009, e degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla DIA CE/49643/2011. In particolare, rispetto alle iniziali previsioni progettuali, gli interventi previsti dalla DIA CE/31926/2008 prevedevano la suddivisione del laboratorio 2 e la creazione dei laboratori 10 e 12, mentre quelli previsti dalla DIA CE/4081/2009 una radicale redistribuzione dei laboratori anzidetti con la creazione dei laboratori dal n. 20 al n. 41, oltre alcuni locali tecnici. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio.



sub 508: progetto



sub 508: stato dei luoghi

Lo stato di progetto riportato in figura *sub 508: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile.

Lo stato dei luoghi e l'uso del cespite sono conformi alle previsioni progettuali.

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

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Marchioro Daniele in data 07/12/2018 e valido fino al 07/12/2028 codice identificativo 5809125000087050 (all.to 56)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

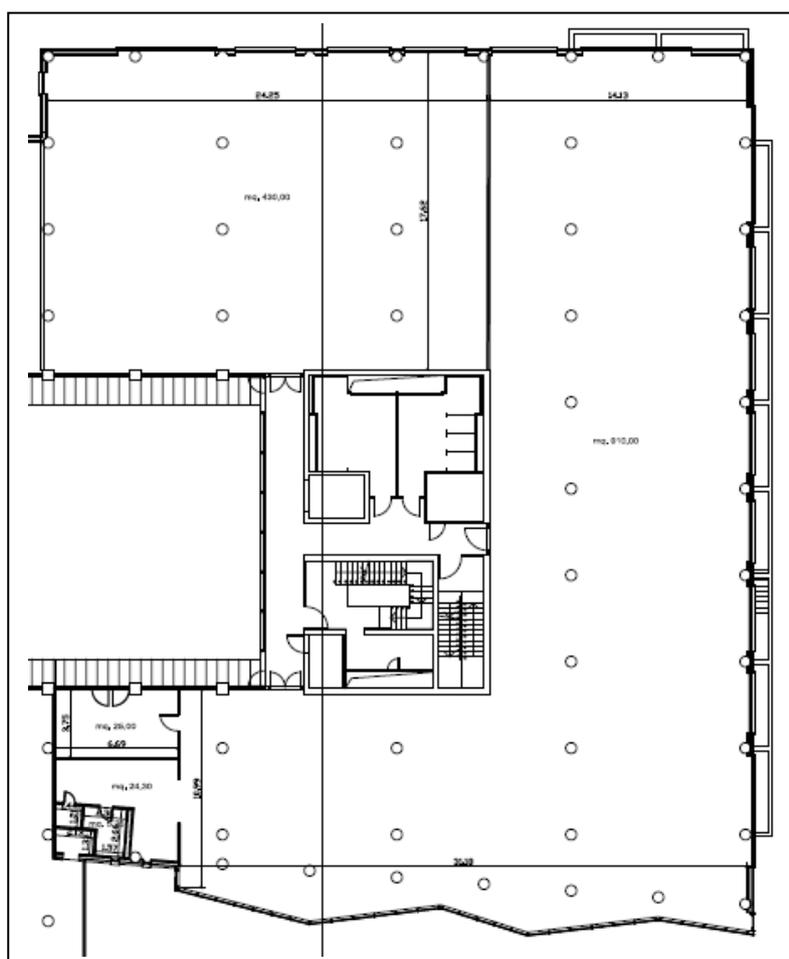
Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle relative alla realizzazione del complesso.

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 509**

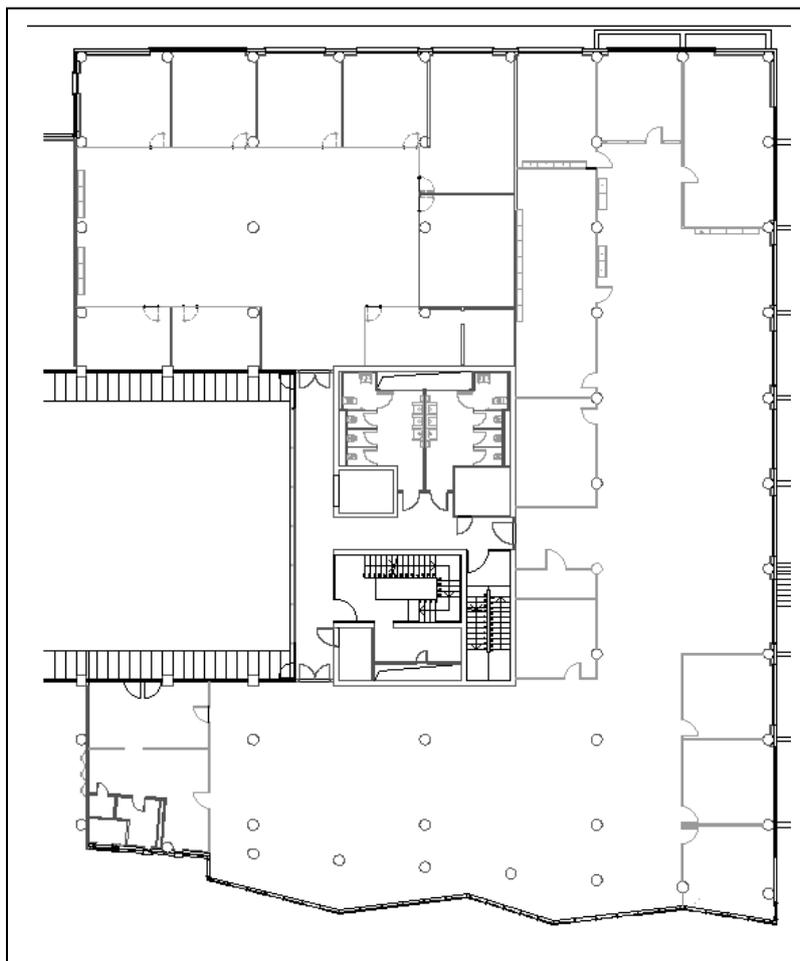
**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBCATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

I cespiti staggiati sono stati realizzati in forza della variante in corso d'opera, al PERMESSO A COSTRUIRE, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01, di cui alla DIA CE/31926/2008, e degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017. In particolare, con gli interventi di cui alla variante in corso d'opera si prevedeva di ricavare all'interno del laboratorio 2, più precisamente nell'angolo posto a Nord Est, i servizi igienici a servizio del cespite (l'accesso era progettualmente previsto dal ballatoio 2).



Gli interventi di manutenzione straordinaria prevedevano, invece, delle modifiche al blocco bagni, con la creazione di un angolo ristoro con punto cottura, l'apertura di n. 2 vani nella muratura, per l'accesso diretto dal cespite, oltre che dal ballatoio, e la suddivisione del laboratorio 2, con un setto in muratura disposto trasversalmente, con conseguente creazione di altro ed indipendente laboratorio. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla CILA n. CE/23153/2017 di fatto definivano il frazionamento dei sub 503 e 504 nei sub 507 e sub 508. Lo stato di progetto riportato in figura *sub 509/510: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione di entrambi i cespiti, non riportate nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Dalle informazioni apprese nel corso dei sopralluoghi è emerso che:



sub 509/510: stato dei luoghi

- **Sub 509:** i divisori, gli impianti elettrici e di illuminazione, così come si presentano, sono stati posti in opera dal locatore che, in forza del contratto di locazione dovrà ripristinare lo stato alla riconsegna del cespite. Il completamento degli impianti di condizionamento con aria primari a trave fredda è stato realizzato dal debitore esecutato. Predette lavorazioni si sono perfezionate dopo l'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso;
- **Sub 510:** gli impianti elettrici e di illuminazione, così come si presentano, sono stati posti in opera dal locatore che, in forza del contratto di locazione dovrà ripristinare lo stato dei luoghi. Il completamento degli impianti di condizionamento con aria primaria a trave fredda è stato realizzato dal debitore esecutato. Predette lavorazioni si sono perfezionate dopo l'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso.

Rispetto alla diversa distribuzione in pianta dei cespiti, si rileva che, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito delle nuove planimetria catastale di entrambi i cespiti.

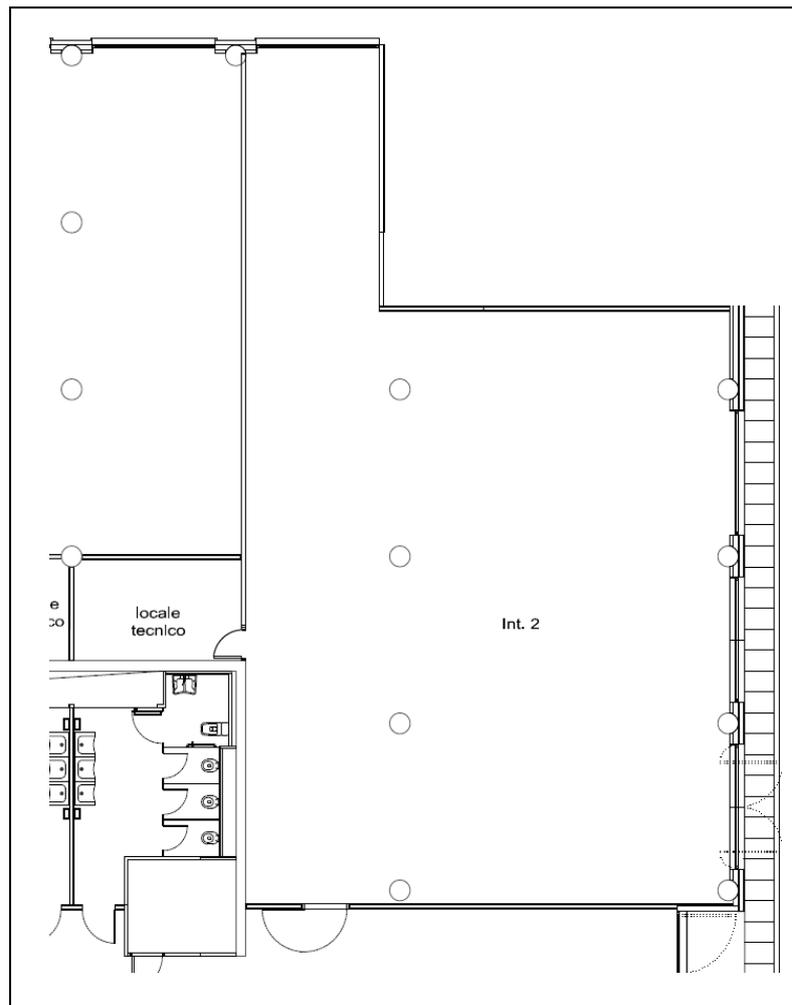
#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Sub 509: Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Pietro Fondacaro in data 14/04/2017 e valido fino al 13/12/2018 (all.to 56)
- Sub 510: Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Pietro Fondacaro in data 19/07/2018 e valido fino al 19/07/2028 codice identificativo 5809125000039471 (all.to 56)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

Si precisa sono disponibili le dichiarazioni relative alla realizzazione del complesso, che non prevedevano la distribuzione planimetrica così come si presenta.

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 511**

Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera, al PERMESSO A COSTRUIRE, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01, di cui alla DIA CE/54133/2007 e CE/31926/2008, e degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019. In particolare le varianti in corso d'opera definivano il perimetro esterno del laboratorio n. 2, ed i suoi accessi dalle parti comuni, mentre con gli interventi di manutenzione straordinaria il laboratorio n. 2 veniva suddiviso in n. 2 cespiti indipendenti, creando di fatto i sub 511 e 512.



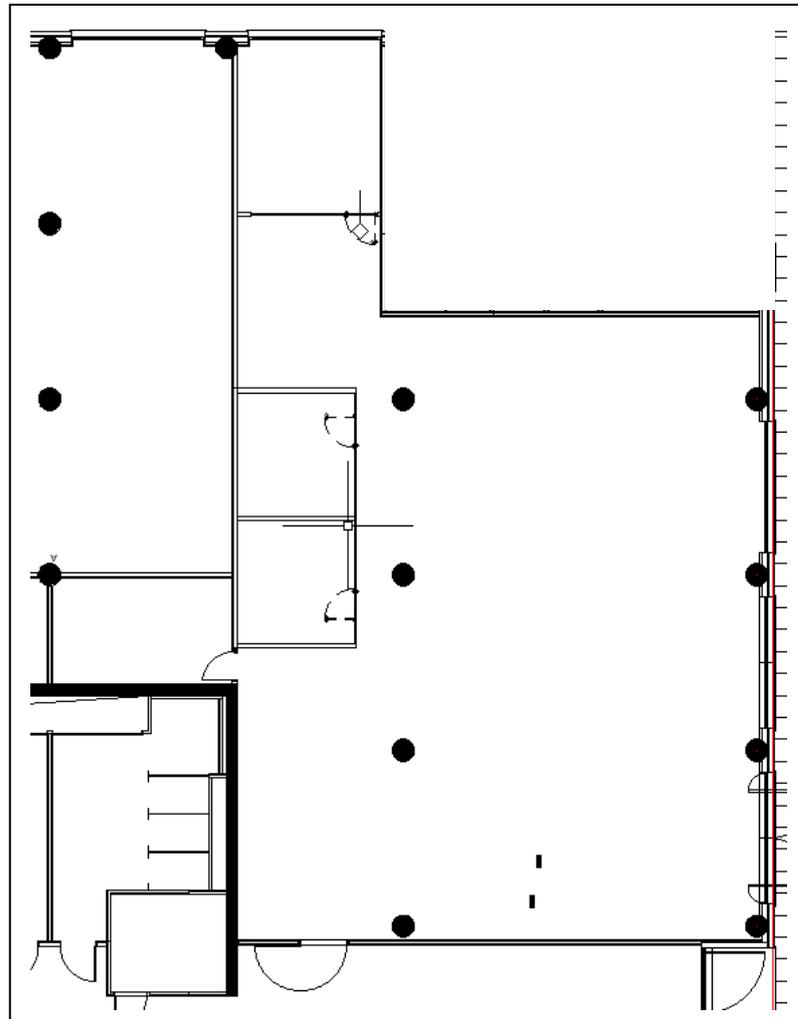
sub 511: progetto

Lo stato di progetto riportato in figura *sub 511: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite in argomento, non riportate nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori e sale riunioni, con pareti in vetro e/o cartongesso. Dalle informazioni apprese nel corso dei sopralluoghi è emerso anche che gli impianti elettrici, di illuminazione e di condizionamento, funzionali alla distribuzione planimetrica dei cespiti così come rilevata, sono stati eseguiti dopo l'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso.

Si rileva, così come già segnalato nella sezione dedicata al sub 8, che i sub 8 e 511 sono in continuità attraverso un sistema di due porte (la prima a scomparsa e la seconda a vetro).

Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di

adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale.



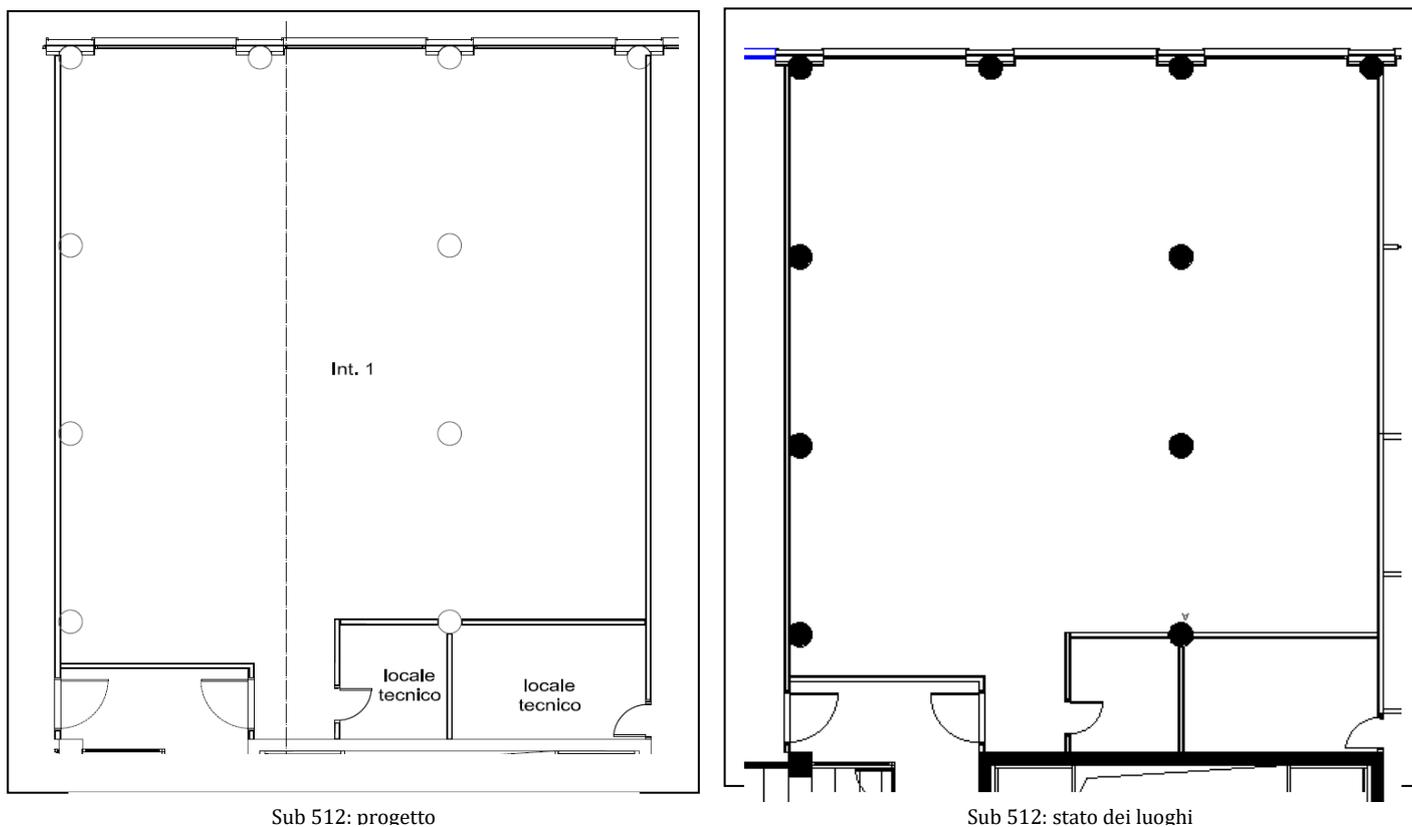
sub 511: stato dei luoghi

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

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Pietro Fondacaro in data 04/12/2019 e valido fino al 04/12/2029 codice identificativo 5809126000125777 (all.to 56)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to 57)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to 57)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario (all.to 57)

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle relative alla realizzazione del complesso: esse non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta, e non risulta disponibile l'aggiornamento delle stesse per i lavori eseguiti con CILA n. CE/110675/2019.

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 512**



Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera, al PERMESSO A COSTRUIRE, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01, di cui alla DIA n. CE/54133/2007 e n. CE/31926/2008, e degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019. In particolare le varianti in corso d'opera definivano il perimetro esterno del laboratorio n. 2, ed i suoi accessi dalle parti comuni, mentre con gli interventi di manutenzione straordinaria il laboratorio n. 2 veniva suddiviso in n. 2 cespiti indipendenti, creando di fatto i sub 511 e 512. Dalle informazioni apprese nel corso dei sopralluoghi è emerso che:

- gli impianti elettrici e di illuminazione sono stati realizzati dal locatore che, in forza del contratto di locazione dovrà ripristinare lo stato dei luoghi alla riconsegna del cespite. Il completamento degli impianti di condizionamento ad aria primaria a trave fredda è stato realizzato dal debitore esecutato. Dette lavorazioni si sono state eseguite a valle dell'ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso.

Lo stato di progetto riportato in figura *sub 512: progetto* si riferisce all'ultimo titolo edilizio autorizzativo disponibile. Lo stato dei luoghi e l'uso del cespite sono conformi alle previsioni progettuali.

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

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare/APE redatto dal Geom. Pietro Fondacaro in data 10/09/2019 e valido fino al 10/09/2029 codice identificativo 5809126000091097;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all.to ??);
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed aeraulico (all.to ??);
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e fognario.

Si precisa che le dichiarazioni disponibili sono quelle relative alla realizzazione del complesso: esse non fanno esplicito riferimento allo stato variato del cespite, così come si presenta, e non risulta disponibile l'aggiornamento delle stesse per i lavori eseguiti con CILA n. CE/110675/2019.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

---

Il complesso immobiliare, all'interno del quale sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento, è gestito dal "Condominio \*\*\*\*\*", il cui regolamento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21 marzo 2022, è stato acquisito ed allegato alla presente relazione; il regolamento non risulta registrato con dedicato atto notarile. Al Condominio è stato associato il codice fiscale con attività *Amministrazione condomini e gestione beni immobili*. Il regolamento<sup>68</sup>, redatto e deliberato dai proprietari delle singoli porzioni di piano dell'edificio, norma l'uso delle parti comuni, dei servizi, delle manutenzioni degli impianti centralizzati e la ripartizione delle spese, funzionali al corretto esercizio del complesso immobiliare. Con deliberazione assembleare del 09/11/21 veniva nominato rappresentante del Condominio, la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, nella persona del suo amministratore unico Sig. \*\*\*\*\*. Detta Società svolge per nome e per conto del Condominio l'attività di amministratore del complesso immobiliare, secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio.

L'allegato "A" del Regolamento di Condominio riporta le quote millesimali di ciascuna delle proprietà appartenenti al complesso, incluse quelle oggetto di pignoramento<sup>69</sup>, di proprietà di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*:

- Sub 8: 8.5 mm
- Sub 19: 5.5 mm
- Sub 21: 9.0 mm
- Sub 22: 8.9 mm
- Sub 23: 9.2 mm
- Sub 24: 22.6 mm
- Sub 506: 37.3 mm
- Sub 507: 53.2 mm
- Sub 508: 56.0 mm
- Sub 509: 101.4 mm
- Sub 510: 46.0 mm
- Sub 511: 30.0 mm
- Sub 512 25.0 mm

Dal bilancio previsionale Luglio 2022 - Dicembre 2022, pari a **€. 159.677,00** è possibile dedurre la quota previsionale **semestrale** relativa a ciascuna delle proprietà annoverate nel procedimento:

- Sub 8: €. 1.357,25
- Sub 19: €. 878,22
- Sub 21: €. 1.487,09
- Sub 22: €. 1.421,12
- Sub 23: €. 1.469,03
- Sub 24: €. 3.608,70
- Sub 506: €. 5.955,95
- Sub 507: €. 8.494,81
- Sub 508: €. 8.941,91
- Sub 509: €. 16.191,25
- Sub 510: €. 7.345,14
- Sub 511: €. 4.790,31
- Sub 512 €. 3.991,92

Si segnala inoltre che il complesso immobiliare dovrà essere adeguato, per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, giusto progetto antincendio approvato in via preventiva dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma con prot. 356 del 04.01.2021 (all.to). Sono previsti interventi di adeguamento a carico delle parti comuni per complessivi €. 6.580,00 (il cui costo dovrà essere suddiviso in base ai millesimi di ciascun cespite) e lavori

---

<sup>68</sup> che sostituisce il precedente regolamento di condominio, redatto dall'originario costruttore e gestore dell'edificio - \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, fallita come da sentenza del Tribunale di Roma, Sezione fallimentare, n. \*\*\*\*\*.

<sup>69</sup> Il coefficiente di ponderazione prevede un'incidenza di 0,5 per il piano S1

sulle parti di proprietà esclusiva, che dovranno essere eseguiti a cura e spese delle diverse proprietà e che ammontano a:

**Costi a carico singola proprietà**

- Sub 506: 1.550,00 €
- Sub 507: 1.550,00 €
- Sub 508: 1.550,00 €
- Sub 509: 3.100,00 €
- Sub 510: 1.550,00€
- Sub 511: 1.550,00 €
- Sub 512 1.550,00€

Si rileva, inoltre, che la presentazione della SCIA Antincendio, propedeutica al rilascio del certificato di prevenzione incendi, è subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi elencati.

## SEZIONE II

### STIMA

Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che nell'attuale contesto storico il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Rispetto al tema ed in particolare alla determinazione del più probabile valore di mercato unitario, gli approfondimenti condotti sui cespiti staggiti hanno evidenziato una sostanziale differenza in termini di destinazione d'uso, caratteristiche intrinseche e tipologia di allestimento. In particolare i cespiti presenti al piano S1, presentano medesima destinazione d'uso (depositi) e similari modalità di allestimento mentre i cespiti posti ai piani P0, P1 e P2 presentano medesima destinazione d'uso (laboratori) e similari modalità di allestimento<sup>70</sup>, salvo alcune unità i cui allestimenti sono di superiore livello. In via preliminare, è possibile pertanto individuare n. 2 categorie di immobili a cui appartengono rispettivamente:

- **CATEGORIA I:** Sub 19, 21, 22, 23, 24 - depositi
- **CATEGORIA II:** Sub 8, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 - laboratori.

Per ciascuna categoria verrà condotta una specifica e distinta analisi per determinare il valore unitario di prezzo della zona; ulteriori approfondimenti verranno condotti per i cespiti della CATEGORIA II, per tener conto di differenze sostanziali che determinano stime diverse. Attesa la complessità della trattazione, lo Scrivente ritiene utile la comparazione del valore del cespite determinato col metodo sintetico-comparativo con quello derivante dal metodo reddituale.

#### **CATEGORIA I:**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntale 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.

Con riferimento alla categoria si è pervenuti, arrotondando, alla cifra di €. 750,00 dalla media dei valori rilevati dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR ove si evince un valore per Locali – complessi attività terziarie industriali di €. 750,00<sup>71</sup> e dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI ove si evince un valore per Capannoni industriali massimo di €. 1.000,00 ed un valore minimo di €. 650,00.

Poiché le dotazioni impiantistiche e le finiture dei cespiti oggetto di stima sono di livello superiore alla media degli immobili appartenenti a tale categoria, si ritiene di applicare alla quotazione una maggiorazione del 25%, ovvero di utilizzare a base della stima una quotazione riferita per unità di superficie pari a €/mq 750,00 x 1,25= €/mq 900,00.

E' stato condotto un raffronto rispetto al medesimo valore ricavato mediante il procedimento della comparazione economica finanziaria, ovvero basato sulla capacità reddituale che il bene può generare. Esso muove dalle seguenti ipotesi:

- la stima considera l'immobile libero da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri gravami, oneri e pesi;
- la stima non considera le attrezzature mobili o gli impianti se possono essere smantellati senza alcun pregiudizio al valore immobiliare;
- la stima del valore di mercato assume valori di locazione derivanti dai contratti operanti sui cespiti staggiti.

Il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un reddito futuro. Partendo da questo principio, basato sul rapporto tra l'importo della locazione annuale e il valore di un immobile, si utilizza il criterio di

<sup>70</sup> La cui proprietà è esclusivamente riconducibile al debitore esecutato, così come argomentato nell'ambito dell'elaborato

<sup>71</sup> Borsa Immobiliare – Z6 Settecamini – Case Rosse – 2022 – I numero 2022

valutazione reddituale. Tale criterio si basa sulla essenziale natura ordinaria dei flussi reddituali e delle spese operative. Partendo dal presupposto che il bene immobiliare abbia un ciclo di vita estremamente lungo si assume, nella prassi valutativa, di utilizzare l'espressione della rendita perpetua illimitata. Il procedimento di stima si basa sull'individuazione del beneficio economico atteso (reddito) ed il relativo tasso di capitalizzazione. Per il calcolo del valore dell'immobile, la formula è la seguente:

$$V_m = R/r$$

Dove  $V_m$  è il valore di mercato,  $R$  il reddito annuale (canone di locazione),  $r$  il tasso di capitalizzazione.

La voce principale che compone il beneficio economico generato dall'immobile è rappresentata principalmente dal ricavo da canone di locazione lordo. Complessivamente il canone di locazione lordo, somma di tutti i ricavi dei cespiti staggiati locati presi in considerazione per il calcolo (Sub 21, 23 e 24)<sup>72</sup>, è pari a €. 55.134,16<sup>73</sup> annuo. Per giungere al valore del Reddito Operativo Netto occorre detrarre dal reddito operativo lordo le spese operative relative alla gestione ordinaria annuale del complesso commerciale, oltre alle quote dovute all'inesigibilità e allo sfritto. Le spese operative (property e facility management, IMU, assicurazione, reintegrazione dell'obsolescenza del capitale<sup>74</sup>, imposta di registro) e le quote di inesigibilità e di commercializzazione sono pari a:

<b>Spese operative<sup>75</sup></b>			
Property e facility management	1,50%	Su canone di locazione	€. 827,01
IMU		Quota annuale	€. 8.121,01
Assicurazione		Quota annuale	€. 1.330,00
Previsione di manutenzione straordinaria	0,50%	Costo ricostruzione	€. 3.325,00
Imposta di registro	0,50%	su canone di locazione	€. 275,67
<b>Totale Spese Operative</b>			<b>€. 13.878,69</b>

In merito alla quota relativa allo sfritto è stata assunta pari al 3,00% dei ricavi durante tutto il periodo considerato, desunta dalla più utilizzata pubblicistica di settore.

<b>Inesigibilità e Sfritto</b>			
Inesigibilità	1,50%	Su canone di locazione	€. 827,01
Sfritto (quota)	3%	Su canone di locazione	€. 1.654,02
Spese di commercializzazione	2%	Su canone di locazione	€. 1.102,68
<b>Totale Inesigibilità e Sfritto</b>			<b>€. 3.583,72</b>

Il tasso di capitalizzazione (cap rate) è un tasso di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in un'indicazione di valore totale della proprietà. Il saggio di capitalizzazione viene calcolato utilizzando il metodo del costo medio ponderato del capitale o WACC (*Weighted Average Cost of Capital*). Il saggio di capitalizzazione è stimato considerando un impiego di capitale proprio del 100%, senza l'apporto di capitale di debito.

La stima del costo del capitale proprio è stata effettuata assumendo come componente priva di rischio, l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine che ad oggi presenta un rendimento netto pari a 1,55%<sup>76</sup>. A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento. I rischi legati all'asset sono stati considerati di valore medio, in funzione della tipologia del bene (2,00%), così come i rischi legati alle formule contrattuali (2,00%). Per quanto riguarda i rischi relativi al

<sup>72</sup> Il procedimento di comparazione economica ha preso a riferimento i cespiti per i quali i contratti di locazione esplicitano i canoni annuali (Sub 21, 23 e 24 qp).

<sup>73</sup> Decurtate spese condominiali pari a circa €. 4.505,84, poiché incluse nel canone di locazione del cespite sub 24.

<sup>74</sup> La reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, attraverso la quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente al 0,5% del costo di ricostruzione a nuovo. Tale costo è stimato moltiplicando la superficie lorda delle unità oggetto di stima (665 mq) per un costo di costruzione unitario, stimato per procedimento sintetico in 1000 Euro/mq.

<sup>75</sup> La tabella compilata fa riferimento ai cespiti sub 21, 23 e 24.

<sup>76</sup> Calcolo sulla media dei BTP 10 anni attivi, al lordo della tassazione da capital gain del 12,5%.

mercato, sono stati considerati di valore basso (1,00%), poiché si assume una buona disponibilità alla locazione legata anche alle caratteristiche e lo stato di conservazione dei cespiti.

<b>Mezzi propri (equity)</b>	
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	1,55%
Rischio asset	2,00 %
Rischio Contrattuale	2,00 %
Rischio mercato	1,00 %
Totale	6,55 %
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	6,55 %

In sintesi, la componente del saggio di capitalizzazione legata a capitale proprio è stimata in 6,55%. Avendo ipotizzato l'assenza di componente di debito, tale valore corrisponde anche al saggio di capitalizzazione netto finale, pari al 6,55%.

Si deduce che il reddito operativo netto relativo alle locazioni dei cespiti Sub 21, 23 e 24 è pari a € 55.134,16 - € 13.878,69 - € 3583,72 = € 37.891,75 / 6,55% = € 578.500,00.

Essendo la superficie commerciale complessiva dei cespiti pari a 665 mq, il valore unitario di prezzo è pari a € 871,43, arrotondato a € 900,00.

## **CATEGORIA II**

In considerazione delle configurazioni, delle caratteristiche di allestimento e della destinazione d'uso progettualmente prevista per i cespiti, lo Scrivente ritiene che gli uffici siano la tipologia a cui ricondurre l'analisi delle unità ricomprese nella categoria.

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Settecamini", per le compravendite di uffici, è di €/mq 1.600,00<sup>77</sup> mentre dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince un valore massimo di €. 1.500,00 ed un valore minimo di €. 1.000,00. È stato assunto, pertanto, il valore medio di €. 1.300,00/mq.

Per tener conto delle differenze di allestimento tra le varie unità ricomprese nella categoria, lo Scrivente ha inteso raggruppare per tipologia i beni e apportare le correzioni del caso rispetto al valore medio, in ragione delle specifiche caratteristiche di ogni tipologia. I beni sono stati raggruppati in n. 2 TIPOLOGIE:

- TIPOLOGIA A - Piano P0 e Piano P1 - Sub 509, Sub 510, Sub 511 e Sub 512;
- TIPOLOGIA B - Piano P2 - Sub 506, Sub 507 e Sub 508.

I coefficienti di maggiorazioni applicati sono i seguenti:

- per i laboratori ubicati al piano P0 ed al piano P1 (TIPOLOGIA A): coefficiente di maggiorazione del 25%, ovvero di utilizzare a base della stima una quotazione riferita per unità di superficie pari a €/mq 1.300,00 x 1,25 = arrotondato a €/mq 1.600,00;
- per i laboratori ubicati al piano P2 (TIPOLOGIA C - Sub 506, Sub 507 E Sub 508) coefficienti di maggiorazione 50%, ovvero di utilizzare a base della stima una quotazione riferita per unità di superficie pari a €/mq 1.300,00 x 1,50 = arrotondato €/mq 2.000,00

E' stato condotto un raffronto rispetto al medesimo valore ricavabile dal procedimento della comparazione economica finanziaria, ovvero basato sulla capacità reddituale che il bene può generare.

La voce principale che compone il beneficio economico generato dall'immobile è rappresentata principalmente dal ricavo da canone di locazione lordo. Complessivamente il canone di locazione lordo, somma di tutti i ricavi dei cespiti staggiati locati, raggruppati per tipologia è pari a:

<sup>77</sup> Borsa Immobiliare - Z6 Settecamini - Case Rosse - 2022 - I numero 2022

- TIPOLOGIA A<sup>78</sup>: €. 268.329,00;
- TIPOLOGIA B: €. 270.000,00.

Le tabelle che seguono riportano le analisi condotte per ciascuna tipologia, secondo la metodologia di analisi già descritta al paragrafo CATEGORIA I:

<b>TIPOLOGIA A<sup>79</sup> - Spese operative</b>			
Property e facility management	1,50%	Su canone di locazione	€. 4.024,93
IMU		Quota annuale	€. 28.714,35
Assicurazione		Quota annuale	€. 3.350,00
Previsione di manutenzione straordinaria <sup>80</sup>	0,50%	Costo ricostruzione	€. 9.405,7
Imposta di registro	0,50%	su canone di locazione	€. 1.341,64
<b>Totale Spese Operative</b>			<b>€. 46.836,63</b>

<b>TIPOLOGIA B - Spese operative</b>			
Property e facility management	1,50%	Su canone di locazione	€. 4.050,00
IMU		Quota annuale	€. 22.861,02
Assicurazione		Quota annuale	€. 2.900,00
Previsione di manutenzione straordinaria <sup>81</sup>	0,50%	Costo ricostruzione	€. 7.990,85
Imposta di registro	0,50%	su canone di locazione	€. 1.350,00
<b>Totale Spese Operative</b>			<b>€. 39.151,87</b>

<b>TIPOLOGIA A<sup>82</sup> - Inesigibilità e Sfitto</b>			
Inesigibilità	1,50%	Su canone di locazione	€. 4.024,93
Sfitto (quota)	3%	Su canone di locazione	€. 8.049,87
Spese di commercializzazione	2%	Su canone di locazione	€. 5.366,58
<b>Totale Inesigibilità e Sfitto</b>			<b>€. 17.441,38</b>

<b>TIPOLOGIA B - Inesigibilità e Sfitto</b>			
Inesigibilità	1,50%	Su canone di locazione	€. 4.050,00
Sfitto (quota)	3%	Su canone di locazione	€. 8.100,00
Spese di commercializzazione	2%	Su canone di locazione	€. 5.400,00
<b>Totale Inesigibilità e Sfitto</b>			<b>€. 17.550,00</b>

<b>Mezzi propri (equity)</b>	
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	1,55%
Rischio asse	2,00 %
Rischio Contrattuale	1,00 %
Rischio mercato	2,00 %
Totale	6,55 %
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	<b>6,55 %</b>

<sup>78</sup> Il procedimento di comparazione economica ha preso a riferimento i dati relativi ai cespiti per i quali si dispone del relativo contratto di locazione con il prezzo esplicito, ovvero Sub 509, Sub 510 e Sub 512.

<sup>79</sup> La tabella compilata fa riferimento ai cespiti sub 509, sub 510 e sub 512.

<sup>80</sup> La reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, attraverso la quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente al 0,5% del costo di ricostruzione a nuovo. Tale costo è stimato moltiplicando la superficie lorda delle unità oggetto di stima (1.881,14 mq) per un costo di costruzione unitario, stimato per procedimento sintetico in 1000 Euro/mq.

<sup>81</sup> La reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, attraverso la quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente al 0,5% del costo di ricostruzione a nuovo. Tale costo è stimato moltiplicando la superficie lorda delle unità oggetto di stima (1.598,17 mq) per un costo di costruzione unitario, stimato per procedimento sintetico in 1000 Euro/mq.

<sup>82</sup> La tabella compilata fa riferimento ai cespiti sub 509, sub 510 e sub 512.

Dagli approfondimenti condotti, si deduce che il reddito netto operativo distinto per TIPOLOGIA dei cespiti è pari a:

- TIPOLOGIA A (Sub 509, Sub 510 e Sub 512): € 268.329,00 - € 46.836,63 - € 17.441,38 = € 204.050,98 /6,55% = € 3.115.282,21
- TIPOLOGIA C (Sub 506, Sub 507 e Sub 508): € 270.000,00 - € 39.151,87 - € 17.550,00 = € 213.298,13 /6,55% = € 3.256.460,00

Essendo la superficie commerciale complessiva dei cespiti pari a:

- TIPOLOGIA A (Sub 509, Sub 510 e Sub 512): 1.881,14 mq
- TIPOLOGIA B (Sub 506, Sub 507 e Sub 508): 1,598,17 mq

il valore unitario di prezzo è pari a:

- TIPOLOGIA A (Sub 509, Sub 510 e Sub 512): 1.656,06 €/mq arrotondato a 1.600,00 €/mq
- TIPOLOGIA B (Sub 506, Sub 507 e Sub 508): 2.037,62 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Determinati i valori unitari di stima, si procede al calcolo del valore di stima dei singoli cespiti: la stima non tiene conto delle decurtazioni applicabili a mente dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile, che verranno applicate in sede di formazione dei lotti.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0 Sub 8	93,16 mq	1.600,00 €/mq	€ 149.056,00	100%	€ 149.056,00
				Valore di stima:	€ 149.056,00

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 19	113,58 mq	900,00 €/mq	€ 102.222,00	100%	€ 102.222,00
				Valore di stima:	€ 102.222,00

**BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 21	185,76 mq	900,00 €/mq	€ 167.184,00	100%	€ 167.184,00

Valore di stima:	€ 167.184,00
------------------	--------------

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 22	183,64mq	900,00 €/mq	€ 165.366,00	100%	€ 165.366,00
				Valore di stima:	€ 165.276,00

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 23	189,00 mq	900,00 €/mq	€ 170.100,00	100%	€ 170.100,00
				Valore di stima:	€ 170.100,00

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 24	466,02mq	900,00 €/mq	€ 419.418,00	100%	€ 419.418,00
				Valore di stima:	€ 419.418,00

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 506**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2 Sub 506	406,60 mq	2.000,00 €/mq	€ 813.200,00	100%	€ 813.200,00
				Valore di stima:	€ 813.200,00

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 507**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2 Sub 507	580,61mq	2.000,00 €/mq	€ 1.161.220,00	100%	€ 1.161.220,00
				Valore di stima:	€ 1.161.220,00

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 508**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2 Sub 508	610,96	2.000,00 €/mq	€ 1.221.920,00	100%	€ 1.221.920,00
				Valore di stima:	€ 1.221.920,00

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 509**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1 Sub 509	1106,25	1.600,00 €/mq	€ 1.770.000,00	100%	€ 1.770.000,00
				Valore di stima:	€ 1.770.000,00

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 510**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1 Sub 510	502,00	1.600,00 €/mq	€ 803.200,00	100%	€ 803.200,00
				Valore di stima:	€ 803.200,00

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 511**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5 -</b> Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0 Sub 511	326,87	1.600,00 €/mq	€ 522.992,00	100%	€ 522.992,00
				Valore di stima:	€ 522.992,00

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 512**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5 -</b> Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0 Sub 512	272,89	1.600,00 €/mq	€ 436.624,00	100%	€ 436.624,00
				Valore di stima:	€ 436.624,00

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo Scrivente ha ritenuto opportuno formare i lotti verificando la possibilità che i singoli beni possano costituire lotti indipendenti, per una maggiore commerciabilità degli stessi. I beni che, per funzioni e modalità d'uso

reciproco, risultano dipendenti, costituiscono un lotto formato da più beni. La reciproca posizione dei cespiti piuttosto che la posizione all'interno del complesso sono stati presi in considerazione per la costituzione dei lotti. Altro elemento tenuto in debita considerazione è stato il locatore, ovvero sono stati raggruppati nel medesimo lotto i cespiti locati allo stesso soggetto. Nello specifico:

- per i cespiti staggiti posti al piano S1 SUB 21, SUB 23, attesa la loro indipendenza funzionale, in relazione anche al diverso locatore, si è ritenuto opportuno e possibile costituire lotti indipendenti;
- per i beni posti al piano P2, attesa la prossimità e promiscuità degli stessi e la forte dipendenza delle funzioni, è stato formato un unico lotto costituito dal BENE 7 SUB 506, dal BENE 8 SUB 507 e dal BENE 9 SUB 508, anche in ragione del medesimo locatore;
- per i beni locati alla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, posti al piano P0 SUB 512 e posti al piano P1 SUB 509 e 510 è stato costituito un unico lotto, per ragioni di prossimità e di opportunità, rispetto al medesimo locatario;
- per i beni locati alla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, posti al piano S1 SUB 19, SUB 22 e SUB 24 ed il bene posto al piano P0 SUB 511 è stato costituito un unico lotto, soprattutto per ragioni di opportunità legate al medesimo locatario. Si segnala a tal riguardo la sola tipicità del BENE 6 SUB 24, che di fatto è costituito da due ambienti indipendenti, che potranno essere frazionati, a cura e spese dell'acquirente;
- per il bene posto al piano P0 SUB è stato costituito un unico lotto, per opportunità rispetto al contratto di locazione.

Segue la tabella di riepilogo dei lotti così come costituiti:

<b>LOTTO</b>	<b>BENE</b>	<b>SUB</b>
LOTTO N. 1	BENE 1	SUB 8
LOTTO N. 2	BENE 3	SUB 21
LOTTO N. 3	BENE 4	SUB 23
LOTTO N. 4	BENE 2, BENE 4, BENE 6 e BENE 12	SUB 19, SUB 22, SUB 24, SUB 511
LOTTO N. 5	BENE 19, BENE 11 e BENE 13	SUB 509, SUB 510, SUB 512
LOTTO N. 6	BENE 7, BENE 8 e BENE 9	SUB 506, SUB 507, SUB 508

## **LOTTO 1**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Unità immobiliare di tipo popolare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 8, Cat. A/4, classe 6, Consistenza 4,5 vani, destinata a foresteria per il custode del complesso immobiliare, è utilizzata come laboratorio/uffici. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva

presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ha una conformazione in pianta rettangolare ed superficie complessiva di circa 83 mq; si accede attraverso una porta blindata dal parcheggio posto a sud ovest del lotto, in adiacenza al corpo B. È composta da un ampio ingresso/sala riunioni, due stanze adibite ad uffici, un corridoio di collegamento tra l'ingresso/salone e gli uffici ed i servizi igienici. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. È stata rilevata la presenza dell'impianto idrico sanitario, nella sala riunioni, funzionale all'installazione dell'angolo cottura per la configurazione d'uso del cespite in abitazione. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Dal rilievo è emerso che lo stato dei luoghi è diverso dallo stato del progetto di variante: in particolare il bagno è più piccolo ed è stato realizzato un ripostiglio in adiacenza, ricavato nella muratura; i due ripostigli non sono confinanti, diversamente da come previsto in variante, bensì è interposto un ambiente di passaggio che, attraverso un sistema di due porte (la prima a scomparsa e la seconda a vetro), separa il sub 8 dal sub 511. Inoltre, in termini di legittimità, si rileva quanto segue:

- l'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 recita quanto segue: *sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;*
- la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che i piani P0, P1 e P2 fossero destinati tutti ad attività produttive. Al momento .... **non vengono previste ipotesi distributive con spazi di disimpegno e spazi differenziati in uso, rimandando questa fase ad una fase più avanzata.**
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato.* Il progetto approvato prevedeva come destinazione d'uso **laboratorio per attività produttive;**
- la possibilità di realizzare l'abitazione del custode per attività produttive ricade nelle previsioni del Piano di Assetto: sul punto si precisa che essa non assolve alla funzione principale di spazio abitativo ma serve a consentire un diffuso controllo ed una costanza vigilanza dell'insediamento produttivo di specie, risultando strettamente connessa con la funzione principale. *In proposito si richiamano le pronunce del T.A.R. Milano, sez. I - 24/7/2003 n. 3639 e sez. II, 17 dicembre 2010, n. 4864 che hanno chiarito espressamente il carattere strettamente pertinenziale della funzione.* Inoltre la Corte di Cassazione ha precisato con pronuncia n. 26987/2018 *che la casa del portiere perde il vincolo di destinazione se l'immobile posto nel condominio è trasferito in proprietà a terzi.* La Corte ha ritenuto di escludere l'invocabilità della figura dell'*obligatio propter rem* stante il principio di tipicità che connota tale categoria giuridica e che non consente di estenderne le regole a figure non previste dal legislatore, come appunto il vincolo di destinazione de quo. Da tale premessa è stata tratta quindi la conclusione dell'inopponibilità del vincolo stesso nei confronti dei successivi acquirenti dell'immobile che si assume esserne gravato;
- Ne consegue che se il cespite fosse negoziato come abitativo verrebbe meno il vincolo con la funzione principale, ovvero funzionale all'insediamento produttivo, motivo per cui in sede di stima dovrà retroagire la funzione originaria di laboratorio per attività produttive, prevista dal progetto approvato col PERMESSO A COSTRUIRE.

Rispetto alla diversa distribuzione in pianata rilevata, si segnala che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e constetualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0 Sub 8	93,16 mq	1.600,00 €/mq	€. 149.056,00	100%	€. 149.056,00
				Valore di stima:	€. 149.056,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" ed oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	.....	€. 149.056,00
Riduzione per assenza di vizi/oneri di regolarizzazione:	.....	€. 7.452,80
Valore piena proprietà immobile libero:	.....	€. 141.603,20
	in c.t.	<b>€. 142.000,00</b>

## **LOTTO 2**

### **BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 21, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01.

L'unità è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti, ad eccezione del pavimento in resina che risulta

distaccato in alcuni punti, sia della zona laboratorio/ufficio che del laboratorio/magazzino. Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatte ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alle DIA n. CE/31926/2008 e DIA n. CE/4081/2009. In particolare con la prima variante, in sostituzione dei depositi 10 ed 11, veniva prevista la realizzazione di un unico deposito, mentre con la seconda variante veniva a modificarsi l'allineamento del setto di separazione tra il deposito n. 11 ed il deposito n. 12. La suddivisione interna dell'unità non è riportata nei progetti di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 21	185,76 mq	900,00 €/mq	€ 167.184,00	100%	€ 167.184,00
				Valore di stima:	€ 167.184,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" ed oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 167.184,00
Riduzione per assenza di vizi/oneri di regolarizzazione:	.....	€. 8.359,20
Valore piena proprietà immobile libero:	.....	€. 158.824,8
		in c.t. <b>€. 159.000,00</b>

### **LOTTO 3**

**BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 23, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot.

CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato, ed il secondo interno, che connette l'unità, attraverso un corridoio di servizio, al blocco scale/ascensore che serve il corpo B; inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie complessiva di 178 mq; è composta da n. 3 ambienti, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso, che sono in collegamento attraverso delle porte di servizio. Il primo dei tre ambienti, a cui si accede dalla porta esterna, ha una superficie di circa 107 mq ed è utilizzato come laboratorio/deposito; il secondo locale, che ha una superficie di circa 27 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come laboratorio/ufficio; il terzo locale, che ha una superficie di circa 44 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare detta variante modifica la conformazione in pianta del deposito 14, in quanto parte della superficie di progetto sarebbe stata utilizzata per realizzare gli spogliatori del Corpo B. La suddivisione interna dell'unità non è riportata nei progetti di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 23	189,00 mq	900,00 €/mq	€ 170.100,00	100%	€ 170.100,00
				Valore di stima:	€ 170.100,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" ed oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 170.100,00
Riduzione per assenza di vizi/oneri di regolarizzazione:	.....	€ 8.505,00
Valore piena proprietà immobile libero:	.....	€ 161.595,00
		in c.t. € <b>162.000,00</b>

#### **LOTTO 4**

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 19, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del

Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento ed impianto di aspirazione. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01 di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare, con detta variante veniva ridotto lo spazio destinato al disimpegno esterno ed aumentate le superfici di alcuni depositi, tra cui il deposito 8 (che corrisponderà al sub 19). La suddivisione interna dell'unità non è riportata nel progetto di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 22, Cat. D/7 da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari

tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato del corpo B, ha un accesso sul fronte interno, attraverso la rampa pedonale; inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. L'immobile è occupato da materiale ingombrante, posto lungo le pareti perimetrali e nella parte centrale. Per quanto visibile durante i sopralluoghi, lo stato di conservazione è buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 24, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo dal cortile interno ed il secondo interno, su un corridoio di servizio che collega l'unità al blocco scale/ascensore del corpo B. Inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie irregolare di circa 439 mq ed è composta da n. 2 ambienti, separati da una scaffalatura a tutt'altezza. Entrambi gli ambienti, rispettivamente di 274 mq e 165 mq, sono utilizzati come deposito/magazzino. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Gli ambienti che costituiscono il cespite sono occupati da materiale ingombrante. In particolare la zona alla quale si accede dal corridoio interno, non è completamente accessibile e pertanto non è stato possibile eseguire un sopralluogo per determinare lo stato di conservazione né verificare lo stato di funzionamento degli impianti. E' stato possibile eseguire una verifica a campione degli impianti di illuminazione e dei relativi comandi luce dell'ingresso e della zona prossima ad esso. Diversamente la zona alla quale si accede dal cortile interno è risultata internamente accessibile ed il sopralluogo ha evidenziato uno stato

di conservazione buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 511**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 511, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ha un accesso diretto dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza del parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su superficie complessiva di circa 291 mq, e si articola in un open space di circa 230 mq allestito con postazioni di lavoro singole e n. 3 uffici, per circa 40 mq complessivi, ricavate mediante pareti vetrate e pareti in cartongesso. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019, il cui progetto non riporta la planimetria così come rilevata. Ciò premesso, rispetto alla diversa distribuzione in pianta, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 511, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G.	113,58 mq	900,00 €/mq	€ 102.222,00	100%	€ 102.222,00

Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 19					
<b>Bene N° 4</b> - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 22	183,64mq	900,00 €/mq	€ 165.366,00	100%	€ 165.366,00
<b>Bene N° 6</b> - Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1 Sub 24	466,02mq	900,00 €/mq	€ 419.418,00	100%	€ 419.418,00
<b>Bene N° 12</b> - Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano p0 Sub 511	326,87	1.6000,00 €/mq	€ 522.992,00	100%	€ 522.992,00
Valore di stima:					€ 1.209.928,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" ed oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato	.....	€ 1.209.928,00
Riduzione per assenza di vizi/oneri per regolarizzazione:	.....	€ 60.496,40
Valore piena proprietà immobile libero:	.....	€ 1.149.431,60
		in c.t. <b>€ 1.150.000,00</b>

## **LOTTO 5**

### **BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 509**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 509, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in

pianta al L ed occupa il prospetto sub ovest del fabbricato nella sua interezza, oltre a circa la metà del prospetto nord ovest, su una superficie di circa 985 mq. È articolata su un open space di circa 615 con postazioni lavoro mobili, n. 9 uffici/sale riunioni di circa mq 300, ricavate attraverso pareti modulari e/o pareti vetrate e una zona ristoro di circa 65 mq. Lo stato di conservazione del cespite è più buono.. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017. Detti interventi prevedevano delle modifiche al blocco bagni, con la creazione di un angolo ristoro con punto cottura, l'apertura di n. 2 vani nella muratura, per l'accesso diretto dal cespite, oltre che dal ballatoio, e la suddivisione del laboratorio 2, con un setto in muratura disposto trasversalmente, con conseguente creazione di altro ed indipendente laboratorio. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla CILA n. CE/23153/2017 di fatto definivano il frazionamento dei sub 503 e 504 nei sub 509 e sub 510. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza delle porte di accesso. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Rispetto alla diversa distribuzione in pianta, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 509, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 510, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta subrettangolare, su una superficie di circa 447 mq ed è composta da un ampio open space, di circa 160 mq, allestito con postazioni di lavoro a vista e n. 8 uffici, per circa 270 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017. In particolare è stato realizzato un

setto in muratura disposto trasversalmente, con il quale è stata definita la conformazione esterna dell'unità sub 509. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Relativamente alla distribuzione planimetria, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 510, Zc. 6, Categoria D7

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

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 512**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 512, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ci si accede dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza al parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie complessiva di circa 243 mq; non presenta divisori interni ed è adibita a laboratorio. E' presente un piccolo ripostiglio, in corrispondenza della porta di ingresso, di circa 9 mq. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 10</b> – Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1 Sub 509	1106,25	1.6000,00 €/mq	€ 1.770.000,00	100%	€ 1.770.000,00
<b>Bene N° 11</b> – Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1 Sub 510	502,00	1.600,00 €/mq	€ 803.200,00	100%	€ 803.200,00
<b>Bene N° 13</b> – Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0 Sub 512	272,89	1.600,00 €/mq	€ 436.624,00	100%	€ 436.624,00
Valore di stima:					€ 3.009.824,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" ed oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 3.009.824,00
Riduzione per assenza di vizi/oneri per regolarizzazione:	.....	€ 150.491,2
Valore piena proprietà immobile libero:	.....	€ 2.859.332,80
		<b>in c.t. € 2.860.000,00</b>

## **LOTTO 6**

### **BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 506**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 2, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 506, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/58070/2009, con la suddivisione degli spazi interni. L'unità

immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 362 mq, costituita da un open space di circa 165 mq allestito con postazioni di lavoro singole, n. 4 uffici, per circa 75 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, n. 2 bunker<sup>83</sup> con funzione di camera schermata, di circa 92 mq, per la conservazione di documentazione classificata, spazi tecnici e servizi igienici. Si precisa che il cespite, così come rilevato, ospita n. 2 bunker, allestiti come sale schermate ad uso esclusivo del locatario, la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Riguardo dette installazioni, che sono disposte ad L nella zona Nord Est del cespite, non state fornite allo Scrivente informazioni di dettaglio sulle modalità di realizzazione delle stesse e/o le specifiche caratteristiche, per ragioni di classifica e segretezza degli ambienti. Non si conoscono inoltre le dotazioni impiantistiche né la destinazione d'uso: il debitore esecutato ha comunicato che attiene alla tipologia di attività professionale del locatore e che l'utilizzo di dette infrastrutture viene autorizzato dal DIS (Dipartimento delle informazioni per la sicurezza). Lo Scrivente ha inoltre verificato presso le amministrazioni comunali ed il debitore esecutato la presenza di titoli edilizi abilitativi dei n. 2 bunker, non ricevendo alcun riscontro a riguardo. Quanto sopra non permette di definire la posizione del cespite rispetto alla regolarità edilizia, in considerazione del fatto che lo Scrivente può asserire a riguardo limitatamente a quanto è stato possibile accertare attraverso i sopralluoghi degli ambienti a cui si è avuto accesso. Non è possibile invece esprimersi sugli ambienti ai quali non è stato possibile accedere, così come non è possibile individuare il titolo edilizio necessario per sanare un'eventuale irregolarità edilizia. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è che più buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 506, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 507**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 3, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 507, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, non ha un accesso diretto dall'esterno ma ci si accede dal sub 508, con il quale è in continuità, attraverso una porta di servizio. Sul cespite sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22. c. del DPR 280/01, di cui alle DIA CE/58070/2009 e DIA CE/49643/2011. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA/58070/2009 prevedevano la

---

<sup>83</sup> Non è stato possibile ispezionare i bunker, atteso il livello di classifica di dette infrastrutture. Non si conoscono, pertanto, le caratteristiche costruttive di detti ambienti.

realizzazione del laboratorio tecnico n. 1, già previsto dalla DIA CE/4081/2011, nella medesima posizione ma di dimensioni diverse (da 2 mq circa a 11.10 mq), mentre quelli della DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 507 mq ed è composta da una ampia sala riunioni di rappresentanza di circa 125 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space, di circa 180 mq, con postazioni di lavoro e n. 7 uffici, per circa 150 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di assoluto rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa la presenza di un ulteriore laboratorio rispetto allo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio autorizzativo; stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 507, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 508**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 3, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 508, Cat. D/7 (*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Sul cespite sono eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla DIA CE/49643/2011. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie di circa 544 mq ed è composta da una sala riunioni di rappresentanza con annessi servizi igienici e punto ristoro di circa 135 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space con postazioni di lavoro di circa 130 mq, n. 8

uffici, per circa 170 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso, una zona reception ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di assoluto rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di riscaldamento/raffrescamento del tipo a pavimento, con ventilazione forzata, oltre la rete dati che serve tutti gli ambienti dell'unità. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 7 -</b> Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2 Sub 506	406,60 mq	2.000,00 €/mq	€ 813.200,00	100%	€ 813.200,00
<b>Bene N° 8 -</b> Deposito/Magazzino Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2 Sub 507	580,61mq	2.000,00 €/mq	€ 1.161.220,00	100%	€ 1.161.220,00
<b>Bene N° 9 -</b> Laboratorio Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2 Sub 508	610,96	2.000,00 €/mq	€ 1.221.920,00	100%	€ 1.221.920,00
Valore di stima:					€ 3.196.340,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" ed oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 3.196.340,00
Riduzione per assenza di vizi/oneri per regolarizzazione:	.....	€ 159.817,00
Valore piena proprietà immobile libero:	.....	€ 3.036.523,00
		in c.t. <b>€ 3.037.000,00</b>

-----

Segue al tabella di riepilogo dei lotti:

<b>LOTTO</b>	<b>PIANO</b>	<b>BENE</b>	<b>SUB</b>	<b>IMPORTO</b>
LOTTO N. 1	P0	BENE 1	SUB 8	€. 142.000,00
LOTTO N. 2	S1	BENE 3	SUB 21	€. 159.000,00
LOTTO N. 3	S1	BENE 5	SUB 23	€. 162.000,00
LOTTO N. 4	S1, P0	BENE 2, BENE 4, BENE 6, BENE 12	SUB 19, SUB 21, SUB 24, SUB 511	€. 1.150.000,00
LOTTO N. 5	S1	BENE 9, BENE 10, BENE 13	SUB 509, SUB 510, SUB 512	€. 2.860.000,00
LOTTO N. 6	P2	BENE 7, BENE 8, BENE 9	SUB 506, 507, SUB 508	€. 3.037.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€. 7.510.000,00</b>

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

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

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1: rilievo fotografico
- Allegato n. 2: verbale di 1° accesso
- Allegato n° 3: visure catastali (fg 295 part. 3305 sub 8, 19, 21, 22, 23, 24, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512; fg 295 part 3305 sub 6, 10, 12, 20, 22, 503, 504; fg 295 part. 13, 2179, 2318, 2609, 3189, 3191, 3305, 3625, 3856)
- Allegato n. 4: planimetrie catastali (fg 295 part 3305 sub 8, 12, 19, 21, 22, 23, 24, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512)
- Allegato n. 5: regolamento di condominio
- Allegato n. 6: accertamento della proprietà immobiliare urbana
- Allegato n. 7: atto di convenzione edilizia rep. 56468 del 27.12.2000 del notaio Fasani Luigi di Roma
- Allegato n. 8: atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi di Roma
- Allegato n. 9: elaborati grafici progettuali allegati all'atto rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi di Roma
- Allegato n. 10: atto unilaterale d'obbligo edilizio rep 37347 del 23.02.2007 del notaio Fasani Luigi di Roma
- Allegato n. 11: progetto antincendio approvato in via preventiva dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma con prot. 356 del 04.01.2021
- Allegato n. 12: regolamento condominio edificio \*\*\*\* omissis \*\*\*\* - Tecnolopo Tiburtino - Roma
- Allegato n. 13: previsionale spese di gestione condominiale
- Allegato n. 14: elenco interventi antincendio
- Allegato n. 15: atto di convenzione amministrativa rep. 55288 del 13.10.2000 del notaio Fasani Luigi di Roma
- Allegato n. 16: atto di convenzione amministrativa rep. 60816 del 11.04.2002 del notaio Fasani Luigi di Roma
- Allegato n. 17: contratto di locazione Sub 8
- Allegato n. 18: contratto di locazione Sub 19, 22, 24 (qp) e 511
- Allegato n. 19: contratto di locazione Sub 21
- Allegato n. 20: contratto di locazione Sub 23
- Allegato n. 21: contratto di locazione Sub 24 qp
- Allegato n. 22: contratto di locazione Sub 506, 507 e 508
- Allegato n. 23: contratto di locazione Sub 509
- Allegato n. 24: contratto di locazione Sub 510
- Allegato n. 25: contratto di locazione Sub 512
- Allegato n. 26: atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 48351 del 29/01/1999
- Allegato n. 27: atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 76351 del 14/05/2007
- Allegato n. 28: annotazione n. 19626 del 18/10/2011 - frazionamento in quota
- Allegato n. 29: comunicazione n. 22499 del 24/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016
- Allegato n. 30: delibera del Consiglio Comunale n. 266 del 03/10/1997
- Allegato n. 31: deliberazione della Giunta Comunale con n. 931 del 04/08/2000

- Allegato n. 32: convenzione edilizia con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani Rep. 56468 raccolta 10151 del 27/12/2000
- Allegato n. 33: progetto protocollo n. 056985
- Allegato n. 34: atto d'obbligo del 07/12/2006 n. 75281/16727 e atto di rettifica n. 75743/16999 trascritto il 23.02.07 n. 12631/37347, a rogito del notaio L. Fasani
- Allegato 35: PERMESSO A COSTRUIRE n. 193 prot. 17337 (+ *Nulla Osta della USL RM/C n. 66569 del 02/10/06, N.O. VV.FF. prot. 171544 del 22.09.06, N.O. Ministero dei Beni e le attività Culturali Soprintendenza per i beni archeologici prot. 66569*)
- Allegato 36: comunicazioni inizio lavori
- Allegato 37: atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma Rep. 76351/17491 del 14/05/2007
- Allegato 38: richiesta voltura permesso a costruire prot. 38382 del 14/06/2007
- Allegato 39: Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma prot. RM0909949M del 03/07/2008
- Allegato 40: Municipio IV prot. 78782 del 12/07/2022
- Allegato 41: variante in corso d'opera n. 1, D.I.A. prot. CE/54133/2007 del 05/10/2007
- Allegato 42: Municipio IV prot. 78782 del 12/07/2022
- Allegato 43: variante in corso d'opera n. 2, D.I.A. prot. CE/31926/2008 del 12/06/2008
- Allegato 44: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 15 prot. 1147 del 09/01/2008
- Allegato 45: deposito del certificato di collaudo statico prot. 207602 del 11/12/2008
- Allegato 46: Municipio IV prot. 78782 del 12/07/2022
- Allegato 47: variante in corso d'opera n. 3, D.I.A. prot. CE/4081/2009 del 22/01/2009
- Allegato 48: Municipio V prot. 25240 del 15 Aprile 2009
- Allegato 49: \*\*\*\* omissis \*\*\*\* prot. 31291 del 14/Maggio/2009
- Allegato 50: Domanda abitabilità prot. 61061 del 24/09/2009
- Allegato 51: atto a rogito del Notaio Enrico Parenti di Roma Rep. 96007/24595 del 31/03/2009
- Allegato 52: D.I.A. prot. CE/49643/2011 del 23/06/2011
- Allegato 53: D.I.A. prot. CE/23153/2017 del 15/03/2017
- Allegato 54: CILA prot. CE/23153/2017 del 15/03/2017
- Allegato 55: CILA prot. CE/110675/2019 del 02/08/2019
- Allegato 56: Certificati energetici di: complesso immobiliare, Sub 8, Sub 21, Sub 23, Sub 506, Sub 507, Sub 508, Sub 509, Sub 510, Sub 511m Sub 512
- Allegato 57: Dichiarazioni di conformità
- Allegato 58: Dichiarazioni di conformità

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FG 295 PT 3305 SUB 8**

Unità immobiliare di tipo popolare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 8, Cat. A/4, classe 6, Consistenza 4,5 vani, destinata a foresteria per il custode del complesso immobiliare, è utilizzata come laboratorio/uffici. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ha una conformazione in pianta rettangolare ed superficie complessiva di circa 83 mq; si accede attraverso una porta blindata dal parcheggio posto a sud ovest del lotto, in adiacenza al corpo B. È composta da un ampio ingresso/sala riunioni, due stanze adibite ad uffici, un corridoio di collegamento tra l'ingresso/salotto e gli uffici ed i servizi igienici. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. È stata rilevata la presenza dell'impianto idrico sanitario, nella sala riunioni, funzionale all'installazione dell'angolo cottura per la configurazione d'uso del cespite in abitazione. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Dal rilievo è emerso che lo stato dei luoghi è diverso dallo stato del progetto di variante: in particolare il bagno è più piccolo ed è stato realizzato un ripostiglio in adiacenza, ricavato nella muratura; i due ripostigli non sono confinanti, diversamente da come previsto in variante, bensì è interposto un ambiente di passaggio che, attraverso un sistema di due porte (la prima a scomparsa e la seconda a vetro), separa il sub 8 dal sub 511. Inoltre, in termini di legittimità, si rileva quanto segue:

- l'art. 22 c. 2 del DPR 380/01 recita quanto segue: *sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;*
- la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che i piani P0, P1 e P2 fossero destinati tutti ad attività produttive. Al momento .... **non vengono previste ipotesi distributive con spazi di disimpegno e spazi differenziati in uso, rimandando questa fase ad una fase più avanzata.**
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato.* Il progetto approvato prevedeva come destinazione d'uso **laboratorio per attività produttive;**

- la possibilità di realizzare l'abitazione del custode per attività produttive ricade nelle previsioni del Piano di Assetto: sul punto si precisa che essa non assolve alla funzione principale di spazio abitativo ma serve a consentire un diffuso controllo ed una costanza vigilanza dell'insediamento produttivo di specie, risultando strettamente connessa con la funzione principale. *In proposito si richiamano le pronunce del T.A.R. Milano, sez. I - 24/7/2003 n. 3639 e sez. II, 17 dicembre 2010, n. 4864 che hanno chiarito espressamente il carattere strettamente pertinenziale della funzione.* Inoltre la Corte di Cassazione ha precisato con pronuncia n. 26987/2018 che la casa del portiere perde il vincolo di destinazione se l'immobile posto nel condominio è trasferito in proprietà a terzi. La Corte ha ritenuto di escludere l'invocabilità della figura dell'*obligatio propter rem* stante il principio di tipicità che connota tale categoria giuridica e che non consente di estenderne le regole a figure non previste dal legislatore, come appunto il vincolo di destinazione de quo. Da tale premessa è stata tratta quindi la conclusione dell'inopponibilità del vincolo stesso nei confronti dei successivi acquirenti dell'immobile che si assume esserne gravato;
- Ne consegue che se il cespite fosse negoziato come abitativo verrebbe meno il vincolo con la funzione principale, ovvero funzionale all'insediamento produttivo, motivo per cui in sede di stima dovrà retroagire la funzione originaria di laboratorio per attività produttive, prevista dal progetto approvato col PERMESSO A COSTRUIRE.

Rispetto alla diversa distribuzione in pianata rilevata, si segnala che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

## **LOTTO 2**

### **BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 21**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 21, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01.

L'unità è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti, ad eccezione del pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti, sia della zona laboratorio/ufficio che del laboratorio/magazzino. Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatte ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alle DIA n. CE/31926/2008 e DIA n. CE/4081/2009. In particolare con la prima variante, in sostituzione dei depositi 10 ed 11, veniva prevista la realizzazione di un unico deposito, mentre con la seconda variante veniva a modificarsi l'allineamento del setto di separazione tra il deposito n. 11 ed il deposito n. 12. La suddivisione interna dell'unità non è riportata nei progetti di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **LOTTO 3**

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 23**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 23, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato, ed il secondo interno, che connette l'unità, attraverso un corridoio di servizio, al blocco scale/ascensore che serve il corpo B; inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una

conformazione in pianta rettangolare con una superficie complessiva di 178 mq; è composta da n. 3 ambienti, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso, che sono in collegamento attraverso delle porte di servizio. Il primo dei tre ambienti, a cui si accede dalla porta esterna, ha una superficie di circa 107 mq ed è utilizzato come laboratorio/deposito; il secondo locale, che ha una superficie di circa 27 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come laboratorio/ufficio; il terzo locale, che ha una superficie di circa 44 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare detta variante modifica la conformazione in pianta del deposito 14, in quanto parte della superficie di progetto sarebbe stata utilizzata per realizzare gli spogliatori del Corpo B. La suddivisione interna dell'unità non è riportata nei progetti di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

#### **LOTTO 4**

**BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 19**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 19, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata

sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento ed impianto di aspirazione. Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare, con detta variante veniva ridotto lo spazio destinato al disimpegno esterno ed aumentate le superfici di alcuni depositi, tra cui il deposito 8 (che corrisponderà al sub 19). La suddivisione interna dell'unità non è riportata nel progetto di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

**BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 22**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 22, Cat. D/7 da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato del corpo B, ha un accesso sul fronte interno, attraverso la rampa pedonale; inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. L'immobile è occupato da materiale ingombrante, posto lungo le pareti perimetrali e nella parte centrale. Per quanto visibile durante i sopralluoghi, lo stato di conservazione è buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

**BENE N° 6 - DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 24**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 24, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo dal cortile interno ed il secondo interno, su un corridoio di servizio che collega l'unità al blocco scale/ascensore del corpo B. Inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie irregolare di circa 439 mq ed è composta da n. 2 ambienti, separati da una scaffalatura a tutt'altezza. Entrambi gli ambienti, rispettivamente di 274 mq e 165 mq, sono utilizzati come deposito/magazzino. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Gli ambienti che costituiscono il cespite sono occupati da materiale ingombrante. In particolare la zona alla quale si accede dal corridoio interno, non è completamente accessibile e pertanto non è stato possibile eseguire un sopralluogo per determinare lo stato di conservazione né verificare lo stato di funzionamento degli impianti. E' stato possibile eseguire una verifica a campione degli impianti di illuminazione e dei relativi comandi luce dell'ingresso e della zona prossima ad esso. Diversamente la zona alla quale si accede dal cortile interno è risultata internamente accessibile ed il sopralluogo ha evidenziato uno stato di conservazione buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

**BENE N° 12 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 511**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 511, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna

delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ha un accesso diretto dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza del parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su superficie complessiva di circa 291 mq, e si articola in un open space di circa 230 mq allestito con postazioni di lavoro singole e n. 3 uffici, per circa 40 mq complessivi, ricavate mediante pareti vetrate e pareti in cartongesso. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019, il cui progetto non riporta la planimetria così come rilevata. Ciò premesso, rispetto alla diversa distribuzione in pianta, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 511, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

## **LOTTO 5**

**BENE N° 10 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 509**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 509, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva

presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta al L ed occupa il prospetto sub ovest del fabbricato nella sua interezza, oltre a circa la metà del prospetto nord ovest, su una superficie di circa 985 mq. È articolata su un open space di circa 615 con postazioni lavoro mobili, n. 9 uffici/sale riunioni di circa mq 300, ricavate attraverso pareti modulari e/o pareti vetrate e una zona ristoro di circa 65 mq. Lo stato di conservazione del cespite è più buono.. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017. Detti interventi prevedevano delle modifiche al blocco bagni, con la creazione di un angolo ristoro con punto cottura, l'apertura di n. 2 vani nella muratura, per l'accesso diretto dal cespite, oltre che dal ballatoio, e la suddivisione del laboratorio 2, con un setto in muratura disposto trasversalmente, con conseguente creazione di altro ed indipendente laboratorio. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla CILA n. CE/23153/2017 di fatto definivano il frazionamento dei sub 503 e 504 nei sub 509 e sub 510. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza delle porte di accesso. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Rispetto alla diversa distribuzione in pianta, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 509, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

**BENE N° 11 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 510**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 510, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede

attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta subrettangolare, su una superficie di circa 447 mq ed è composta da un ampio open space, di circa 160 mq, allestito con postazioni di lavoro a vista e n. 8 uffici, per circa 270 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017. In particolare è stato realizzato un setto in muratura disposto trasversalmente, con il quale è stata definita la conformazione esterna dell'unità sub 509. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Relativamente alla distribuzione planimetria, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 510, Zc. 6, Categoria D7

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

---

**BENE N° 13 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO P0 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 512**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 512, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ci si accede dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza al parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie complessiva di circa 243 mq; non presenta divisori interni ed è adibita a laboratorio. E' presente un piccolo ripostiglio, in corrispondenza della porta di ingresso, di circa 9 mq. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in

vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

## **LOTTO 6**

**BENE N° 7 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO  
FABBRICATI AL FG 295 P3 3305 SUB 506**

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 2, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 506, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\*(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/58070/2009, con la suddivisione degli spazi interni. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 362 mq, costituita da un open space di circa 165 mq allestito con postazioni di lavoro singole, n. 4 uffici, per circa 75 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, n. 2 bunker<sup>84</sup> con funzione di camera schermata, di circa 92 mq, per la conservazione di documentazione classificata, spazi tecnici e servizi igienici. Si precisa che il cespite, così come rilevato, ospita n. 2 bunker, allestiti come sale schermate ad uso esclusivo del locatario, la Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Riguardo dette installazioni, che sono disposte ad L nella zona Nord Est del cespite, non state fornite allo Scrivente informazioni di dettaglio sulle modalità di realizzazione delle stesse e/o le specifiche caratteristiche, per ragioni di classifica e segretezza degli ambienti. Non si conoscono inoltre le dotazioni impiantistiche né la destinazione d'uso: il debitore esecutato ha comunicato che attiene alla tipologia di attività professionale del locatore e che l'utilizzo di dette infrastrutture viene autorizzato dal DIS (Dipartimento delle informazioni per la sicurezza). Lo Scrivente ha inoltre verificato presso le amministrazioni comunali ed il debitore esecutato la presenza di titoli edilizi abilitativi dei n. 2 bunker, non ricevendo alcun riscontro a riguardo. Quanto sopra non permette di definire la posizione del cespite rispetto alla regolarità edilizia, in considerazione del fatto che lo Scrivente può asserire a riguardo limitatamente a quanto è stato possibile accertare attraverso i sopralluoghi degli ambienti a cui si è avuto accesso. Non è possibile invece esprimersi sugli ambienti ai quali non è stato possibile accedere, così come non è possibile individuare il titolo edilizio necessario per sanare un'eventuale irregolarità edilizia. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza

<sup>84</sup> Non è stato possibile ispezionare i bunker, atteso il livello di classifica di dette infrastrutture. Non si conoscono, pertanto, le caratteristiche costruttive di detti ambienti.

della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è che più buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 506, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

**BENE N° 8 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 507**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 3, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 507, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, non ha un accesso diretto dall'esterno ma ci si accede dal sub 508, con il quale è in continuità, attraverso una porta di servizio. Sul cespite sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22. c. del DPR 280/01, di cui alle DIA CE/58070/2009 e DIA CE/49643/2011. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA/58070/2009 prevedevano la realizzazione del laboratorio tecnico n. 1, già previsto dalla DIA CE/4081/2011, nella medesima posizione ma di dimensioni diverse (da 2 mq circa a 11.10 mq), mentre quelli della DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 507 mq ed è composta da una ampia sala riunioni di rappresentanza di circa 125 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space, di circa 180 mq, con postazioni di lavoro e n. 7 uffici, per circa 150 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di assoluto rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa la presenza di un ulteriore laboratorio rispetto allo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio autorizzativo; stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 507, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA A TECNOLOGIA AVANZATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. PERONI 450-452-460, PIANO 2 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 295 PT 3305 SUB 508**

---

Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 3, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 508, Cat. D/7 (*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Sul cespite sono eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla DIA CE/49643/2011. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie di circa 544 mq ed è composta da una sala riunioni di rappresentanza con annessi servizi igienici e punto ristoro di circa 135 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space con postazioni di lavoro di circa 130 mq, n. 8 uffici, per circa 170 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso, una zona reception ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di assoluto rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di riscaldamento/raffrescamento del tipo a pavimento, con ventilazione forzata, oltre la rete dati che serve tutti gli ambienti dell'unità. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).X

LOTTO 1

<b>BENE N° 1 - APPARTAMENTO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie commerciale<sup>85</sup></b>	93,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, dell'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare di tipo popolare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 8, Cat. A/4, classe 6, Consistenza 4,5 vani, destinata a foresteria per il custode del complesso immobiliare, è utilizzata come laboratorio/uffici. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato *** omissis ***, a Sud con *** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della *** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società *** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ha una conformazione in pianta rettangolare ed superficie complessiva di circa 83 mq; si accede attraverso una porta blindata dal parcheggio posto a sud ovest del lotto, in adiacenza al corpo B. È composta da un ampio ingresso/sala riunioni, due stanze adibite ad uffici, un corridoio di collegamento tra l'ingresso/salone e gli uffici ed i servizi igienici. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. È stata rilevata la presenza dell'impianto idrico sanitario, nella sala riunioni, funzionale all'installazione dell'angolo cottura per la configurazione d'uso del cespite in abitazione. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Dal rilievo è emerso che lo stato dei luoghi è diverso dallo stato del progetto di variante: in particolare il bagno è più piccolo ed è stato realizzato un ripostiglio in adiacenza, ricavato nella muratura; i due ripostigli non sono confinanti, diversamente da come previsto in variante, bensì è interposto un ambiente di passaggio che, attraverso un sistema di due porte (la prima a scomparsa e la seconda a vetro), separa il sub 8 dal sub 511. Inoltre, in termini di legittimità, si rileva quanto segue:</p> <p>l'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 recita quanto segue: sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....;</p> <p>la relazione descrittiva del progetto approvato con PERMESSO A COSTRUIRE prevedeva che i piani P0, P1 e P2 fossero destinati tutti ad attività produttive. Al momento .... non vengono previste ipotesi distributive con spazi di disimpegno e spazi differenziati in uso, rimandando questa fase ad una fase più avanzata.</p> <p>l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 75281 del 07.12.2006 del notaio Fasani Luigi, obbligava a: a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli edifici, così come riportato nelle sei planimetrie (tav. AD05, AD06, AD07, AD08, AD09 e AD10) conformi al progetto approvato. Il progetto approvato prevedeva come destinazione d'uso laboratorio per attività produttive;</p> <p>la possibilità di realizzare l'abitazione del custode per attività produttive ricade nelle previsioni del Piano di Assetto: sul punto si precisa che essa non assolve alla funzione principale di spazio abitativo ma serve a consentire un diffuso controllo ed una costanza vigilanza dell'insediamento produttivo di specie, risultando strettamente connessa con la funzione principale. In proposito si richiamano le pronunce del T.A.R. Milano, sez. I - 24/7/2003 n. 3639 e sez. II, 17 dicembre 2010, n. 4864 che hanno chiarito espressamente il carattere strettamente pertinenziale della funzione. Inoltre la Corte di Cassazione ha precisato con pronuncia n. 26987/2018 che la casa del portiere perde il vincolo di destinazione se l'immobile posto nel condominio è trasferito in proprietà a terzi. La Corte ha ritenuto di escludere l'invocabilità della figura dell'obligatio propter rem stante il principio di tipicità che connota tale categoria giuridica e che non consente di estenderne le regole a figure non previste dal legislatore, come appunto il vincolo di destinazione de quo. Da tale premessa</p>		

<sup>85</sup> Include l'incidenza condominiale

	<p>è stata tratta quindi la conclusione dell'inopponibilità del vincolo stesso nei confronti dei successivi acquirenti dell'immobile che si assume esserne gravato;</p> <p>Ne consegue che se il cespite fosse negoziato come abitativo verrebbe meno il vincolo con la funzione principale, ovvero funzionale all'insediamento produttivo, motivo per cui in sede di stima dovrà retroagire la funzione originaria di laboratorio per attività produttive, prevista dal progetto approvato col PERMESSO A COSTRUIRE.</p> <p>Rispetto alla diversa distribuzione in pianata rilevata, si segnala che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale.</p> <p>Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>
--	--

## LOTTO 2

<b>BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>86</sup></b>	185,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti, ad eccezione del pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti, sia della zona laboratorio/ufficio che del laboratorio/magazzino. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 21, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis **** (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Il cespite staggito è stato realizzato in forza delle varianti in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatte ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01, di cui alle DIA n. CE/31926/2008 e DIA n. CE/4081/2009. In particolare con la prima variante, in sostituzione dei depositi 10 ed 11, veniva prevista la realizzazione di un unico deposito, mentre con la seconda variante veniva a modificarsi l'allineamento del setto di separazione tra il deposito n. 11 ed il deposito n. 12. La suddivisione interna dell'unità non è riportata nei progetti di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 21, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà</p>		

<sup>86</sup> Include l'incidenza condominiale

	(1/1).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 3

<b>BENE N° 5 - DEPOSITO/MAGAZZINO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>87</sup></b>	189 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è occupato da materiale ingombrante, posto lungo le pareti perimetrali e nella parte centrale. Per quanto visibile durante i sopralluoghi, lo stato di conservazione è buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 23, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato, ed il secondo interno, che connette l'unità, attraverso un corridoio di servizio, al blocco scale/ascensore che serve il corpo B; inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie complessiva di 178 mq; è composta da n. 3 ambienti, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso, che sono in collegamento attraverso delle porte di servizio. Il primo dei tre ambienti, a cui si accede dalla porta esterna, ha una superficie di circa 107 mq ed è utilizzato come laboratorio/deposito; il secondo locale, che ha una superficie di circa 27 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come laboratorio/ufficio; il terzo locale, che ha una superficie di circa 44 mq, ed a cui si accede dal primo, è utilizzato come deposito. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01, di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare detta variante modifica la conformazione in pianta del deposito 14, in quanto parte della superficie di progetto sarebbe stata utilizzata per realizzare gli spogliatori del Corpo B. La suddivisione interna dell'unità non è riportata nei progetti di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 23, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<sup>87</sup> Include l'incidenza condominiale

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

## LOTTO 4

<b>BENE N° 2 - DEPOSITO/MAGAZZINO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>88</sup></b>	113,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei singoli ambienti; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 19, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo diretto dall'esterno, dalla rampa pedonale posta sul fronte interno del fabbricato ed il secondo, dal cortile secondario. Inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare presenta una conformazione in pianta rettangolare con una superficie lorda di 175 mq, articolata su n. 2 locali, ricavati attraverso tramezzature in cartongesso. Il primo dei due locali, a cui si accede dalla porta di ingresso ubicata sul cortile interno, ha una superficie complessiva di circa 38 mq ed è utilizzato come laboratorio/ufficio; il secondo locale, a cui si accede dal primo piuttosto che dalla porta di accesso ubicata sul lato interno del fabbricato, ha una superficie di circa 137 mq, è utilizzato come laboratorio e deposito/magazzino ed è completo di un soppalco in acciaio, che copre parte della superficie. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento ed impianto di aspirazione. Il cespite staggito è stato realizzato in forza della variante in corso d'opera al PERMESSO A COSTRUIRE redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 308/01 di cui alla D.I.A. CE/31926/2008. In particolare, con detta variante veniva ridotto lo spazio destinato al disimpegno esterno ed aumentate le superfici di alcuni depositi, tra cui il deposito 8 (che corrisponderà al sub 19). La suddivisione interna dell'unità non è riportata nel progetto di variante. Ciò premesso, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettuale prevista, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 19, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 4 - DEPOSITO/MAGAZZINO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>89</sup></b>	183,64 mq

<sup>88</sup> Include l'incidenza condominiale

<sup>89</sup> Include l'incidenza condominiale

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è occupato da materiale ingombrante, posto lungo le pareti perimetrali e nella parte centrale. Per quanto visibile durante i sopralluoghi, lo stato di conservazione è buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 22, Cat. D/7 da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano seminterrato del corpo B, ha un accesso sul fronte interno, attraverso la rampa pedonale; inoltre il piano S1, è accessibile attraverso la rampa carrabile posta su Via Peroni e/o i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, impianto di condizionamento del tipo a pavimento. L'immobile è occupato da materiale ingombrante, posto lungo le pareti perimetrali e nella parte centrale. Per quanto visibile durante i sopralluoghi, lo stato di conservazione è buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 22, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 3 - DEPOSITO/MAGAZZINO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>90</sup></b>	189 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli ambienti sono occupati da materiale ingombrante. In particolare la zona alla quale si accede dal corridoio interno, non è completamente accessibile e pertanto non è stato possibile eseguire un sopralluogo per determinare lo stato di conservazione né verificare lo stato di funzionamento degli impianti. E' stato possibile eseguire una verifica a campione degli impianti di illuminazione e dei relativi comandi luce dell'ingresso e della zona prossima ad esso. Diversamente la zona alla quale si accede dal cortile interno è risultata internamente accessibile ed il sopralluogo ha evidenziato uno stato di conservazione buono, in relazione alla specifica destinazione d'uso; fa eccezione parzialmente il pavimento in resina che risulta distaccato in alcuni punti. Relativamente a questa zona, sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 24, Cat. D/7, da progetto destinata a deposito/magazzino. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del		

<sup>90</sup> Include l'incidenza condominiale

	<p>permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato (S1) del corpo B ed ha due accessi: il primo dal cortile interno ed il secondo interno, su un corridoio di servizio che collega l'unità al blocco scale/ascensore del corpo B. Inoltre il piano S1 è accessibile attraverso la rampa carrabile e/o i blocchi scale/ascensori. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie irregolare di circa 439 mq ed è composta da n. 2 ambienti, separati da una scaffalatura a tutt'altezza. Entrambi gli ambienti, rispettivamente di 274 mq e 165 mq, sono utilizzati come deposito/magazzino. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento del tipo a pavimento.c al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 24, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 11 - LABORATORIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 511, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>91</sup></b>	326,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 511, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis **** (su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ha un accesso diretto dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza del parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su superficie complessiva di circa 291 mq, e si articola in un open space di circa 230 mq allestito con postazioni di lavoro singole e n. 3 uffici, per circa 40 mq complessivi, ricavate mediante pareti vetrate e pareti in cartongesso. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019, il cui progetto non riporta la planimetria così come rilevata. Ciò premesso, rispetto alla diversa distribuzione in pianta, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Rispetto alla continuità con altro cespite staggito sub 511, laddove si volesse invece intervenire suddividendo le due unità, sarebbe necessario eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01, consistenti nella realizzazione di un tramezzo che delimiti le due unità e contestualmente provvedere all'aggiornamento la planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 511, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		

<sup>91</sup> Include l'incidenza condominiale

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 5

<b>BENE N° 10 - LABORATORIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 509, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>92</sup></b>	1106,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono . Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 509, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta al L ed occupa il prospetto sub ovest del fabbricato nella sua interezza, oltre a circa la metà del prospetto nord ovest, su una superficie di circa 985 mq. È articolata su un open space di circa 615 con postazioni lavoro mobili, n. 9 uffici/sale riunioni di circa mq 300, ricavate attraverso pareti modulari e/o pareti vetrate e una zona ristoro di circa 65 mq. Lo stato di conservazione del cespite è più buono.. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017 . Detti interventi prevedevano delle modifiche al blocco bagni, con la creazione di un angolo ristoro con punto cottura, l'apertura di n. 2 vani nella muratura, per l'accesso diretto dal cespite, oltre che dal ballatoio, e la suddivisione del laboratorio 2, con un setto in muratura disposto trasversalmente, con conseguente creazione di altro ed indipendente laboratorio. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla CILA N. CE/23153/2017 di fatto definivano il frazionamento dei sub 503 e 504 nei sub 509 e sub 510. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza delle porte di accesso. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Rispetto alla diversa distribuzione in pianta, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettualmente prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 509, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<sup>92</sup> Include l'incidenza condominiale

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 11 – LABORATORIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 510, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>93</sup></b>	502,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono . Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore eseguito e del conduttore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano P1, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 510, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano P1 del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta subrettangolare, su una superficie di circa 447 mq ed è composta da un ampio open space, di circa 160 mq, allestito con postazioni di lavoro a vista e n. 8 uffici, per circa 270 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/23153/2017 . In particolare è stato realizzato un setto in muratura disposto trasversalmente, con il quale è stata definita la conformazione esterna dell'unità sub 509. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una ulteriore suddivisione del cespite, non riportata nello stato di progetto variato: nello specifico sono stati ricavati nuovi laboratori, sale riunioni e locali tecnici, con pareti in vetro e/o cartongesso. Relativamente alla distribuzione planimetria, in ipotesi di invarianza della destinazione d'uso progettuale prevista e non modificandosi la volumetria, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per interventi già eseguiti e contestuale deposito della nuova planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 510, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 13 – LABORATORIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P0		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>94</sup></b>	272,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore eseguito e del conduttore.		

<sup>93</sup> Include l'incidenza condominiale

<sup>94</sup> Include l'incidenza condominiale

<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano terra (piano P0), censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 512, Cat. D/7, da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano terra del corpo B, ci si accede dall'ingresso laterale del complesso, posto sul prospetto sud-ovest, in adiacenza al parcheggio esterno. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie complessiva di circa 243 mq; non presenta divisori interni ed è adibita a laboratorio. E' presente un piccolo ripostiglio, in corrispondenza della porta di ingresso, di circa 9 mq. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla CILA n. CE/110675/2019. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 6

BENE N° 7 - LABORATORIO			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 506, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>95</sup></b>	406,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite, progettualmente destinato a "laboratori per attività produttiva a tecnologia avanzata", viene utilizzato come laboratorio/uffici, in analogia alle altre unità pignorate disposte sul medesimo piano P2 del corpo B, e come tale è allestito. Lo stato di conservazione è buono. All'interno dell'unità sono stati realizzati n. 2 bunker, ai quali non è stato consentito l'accesso; pertanto non è possibile esprimere considerazione di merito sullo stato di conservazione degli stessi. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, limitatamente alla zona dell'unità accessibile, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore..		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 2, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 506, Cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il		

<sup>95</sup> Include l'incidenza condominiale

	<p>complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX – U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Sul cespite sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/58070/2009, con la suddivisione degli spazi interni. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 362 mq, costituita da un open space di circa 165 mq allestito con postazioni di lavoro singole, n. 4 uffici, per circa 75 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, n. 2 bunker con funzione di camera schermata, di circa 92 mq, per la conservazione di documentazione classificata, spazi tecnici e servizi igienici. Si precisa che il cespite, così come rilevato, ospita n. 2 bunker, allestiti come sale schermate ad uso esclusivo del locatario, la Società **** omissis ****. Riguardo dette installazioni, che sono disposte ad L nella zona Nord Est del cespite, non state fornite allo Scrivente informazioni di dettaglio sulle modalità di realizzazione delle stesse e/o le specifiche caratteristiche, per ragioni di classifica e segretezza degli ambienti. Non si conoscono inoltre le dotazioni impiantistiche né la destinazione d'uso: il debitore esecutato ha comunicato che attiene alla tipologia di attività professionale del locatore e che l'utilizzo di dette infrastrutture viene autorizzato dal DIS (Dipartimento delle informazioni per la sicurezza). Lo Scrivente ha inoltre verificato presso le amministrazioni comunali ed il debitore esecutato la presenza di titoli edilizi abilitativi dei n. 2 bunker, non ricevendo alcun riscontro a riguardo. Quanto sopra non permette di definire la posizione del cespite rispetto alla regolarità edilizia, in considerazione del fatto che lo Scrivente può asserire a riguardo limitatamente a quanto è stato possibile accertare attraverso i sopralluoghi degli ambienti a cui si è avuto accesso. Non è possibile invece esprimersi sugli ambienti ai quali non è stato possibile accedere, così come non è possibile individuare il titolo edilizio necessario per sanare un'eventuale irregolarità edilizia. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è che più buono; così come quello del complesso all'interno del quale è inserito, che è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 506, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 8 – LABORATORIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 507, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>96</sup></b>	508,61mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono, sia nella zona dell'unità dedicata agli uffici di rappresentanza che ai laboratori/uffici. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, limitatamente alla zona dell'unità accessibile, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore..		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 3, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 507, Cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord – Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX – U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con D.I.A. prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale dalla Società **** omissis ****, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, non ha un accesso diretto dall'esterno ma ci si accede dal sub 508, con il quale è in continuità, attraverso una porta di servizio. Sul cespite sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi</p>		

<sup>96</sup> Include l'incidenza condominiale

	<p>dell'art. 22. c. del DPR 280/01, di cui alle DIA CE/58070/2009 e DIA CE/49643/2011. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA/58070/2009 prevedevano la realizzazione del laboratorio tecnico n. 1, già previsto dalla DIA CE/4081/2011, nella medesima posizione ma di dimensioni diverse (da 2 mq circa a 11.10 mq), mentre quelli della DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio. L'unità immobiliare è distribuita su una superficie sub rettangolare di circa 507 mq ed è composta da una ampia sala riunioni di rappresentanza di circa 125 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space, di circa 180 mq, con postazioni di lavoro e n. 7 uffici, per circa 150 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate e pareti in cartongesso, ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di assoluto rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa la presenza di un ulteriore laboratorio rispetto allo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio autorizzativo; stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 507, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>BENE N° 9 - LABORATORIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via G. Peroni 450-452-460, piano P2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D7	<b>Superficie commerciale<sup>97</sup></b>	610,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è buono, sia nella zona dell'unità dedicata agli uffici di rappresentanza che ai laboratori/uffici. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e illuminazione di emergenza e comandi luce, limitatamente alla zona dell'unità accessibile, all'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di rilevazione incendi, della rete dati e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore..		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma in Via Peroni 450-452-460, piano 3, censita al Catasto Fabbricati al fg 295 part 3305 sub 508, Cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), da progetto destinata a laboratorio per attività produttiva. Essa è parte di più ampio complesso edilizio, collocato all'interno del Polo Tecnologico Tiburtino, in zona periferica del comune di Roma, a circa 4 Km di distanza dall'uscita 13 - via Tiburtina del G.R.A. e a 2 km di distanza dall'uscita Settecamini dell'autostrada A24 Roma Teramo. Il complesso immobiliare è delimitato a Nord - Ovest da Via Peroni ed a Sud Est da Via del Tecnopolo, mentre confina a Nord Est con il fabbricato **** omissis ****, a Sud con **** omissis ****(su via del Tecnopolo), a Sud Ovest Sud Ovest con terreno di proprietà della **** omissis ****. Il complesso ha accesso dai civici n. 450 (carrabile), n. 452 (pedonale) e n. 460 (carrabile) di Via Peroni ed è destinato a laboratori e magazzini asserventi attività produttive a tecnologia avanzata; è articolato su n. 3 piani fuori terra, oltre il piano interrato e gli spazi esterni. Il complesso edilizio è di fatto un organismo edilizio unitario, costituito da due blocchi (corpo A e corpo B) divisi da un giunto strutturale, uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest. Ognuna delle parti ha all'interno un nucleo costituito da un corpo scale, un ascensore, servizi igienici, locale pulizie, vari tecnici. Al centro dell'intero organismo si trova un cortile secondario, di circa 410 mq. Il piano interrato, progettualmente destinato a deposito (di varie dimensioni), è accessibile attraverso una rampa carrabile, adiacente via G. Peroni, e da una rampa pedonale sul lato opposto del fabbricato. Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 193 del 14/03/2007 rilasciato dal Dipartimento IX - U.O.II del Comune di Roma. In data 05/10/2007 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/54133/2007, la prima variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01. In data 12/06/2008 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/31926/2008, la seconda variante progettuale, redatta ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01; in data 22/01/2009 veniva presentata presso il Municipio V, con DIA prot. CE/4081/2009, la terza variante progettuale, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/01. L'unità è ubicata al piano secondo del corpo B, ha un accesso dal ballatoio di servizio; al piano si accede attraverso i blocchi scale/ascensori del complesso immobiliare. Sul cespite sono eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/01, di cui alla DIA CE/49643/2011. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla DIA CE/49643/2011 di fatto definivano il frazionamento dell'unità sub 505 nei sub 507 e sub 508, senza lavorazioni a farsi, con esclusione della sola partizione vetrata nel corridoio. L'unità immobiliare ha una distribuzione in pianta irregolare su una superficie di circa 544 mq ed è composta da una sala riunioni di rappresentanza con annessi servizi igienici e punto ristoro di circa 135 mq, a cui si accede attraverso un disimpegno di servizio, un ampio open space con postazioni di lavoro di circa 130 mq, n. 8 uffici, per circa 170 mq complessivi, ricavati mediante pareti modulari vetrate ed in cartongesso, una zona reception ed un corridoio di servizio, funzionale al collegamento col il sub 508, con il quale è continuità. Le finiture e gli arredi fissi e mobili della sala riunione sono di pregio e il carattere dell'ambiente è di assoluto rilievo. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di riscaldamento/raffrescamento del tipo a pavimento, con ventilazione forzata, oltre la rete dati che serve tutti gli ambienti dell'unità. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione e</p>		

<sup>97</sup> Include l'incidenza condominiale

	illuminazione di emergenza, comandi luce, impianto di terra, impianto di rilevazione incendi, reti dati, impianto di condizionamento ad aria primaria a trave fredda; un impianto controllo accessi è installato in corrispondenza della porta di accesso. Lo stato di conservazione del cespite è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3305, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA<sup>98</sup>** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 03/04/2009  
Reg. gen. 44101 - Reg. part. 12506  
Importo: € 12.000.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.000.000,00  
Spese: € 6.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,50 %  
Rogante: Parenti Enrico  
Data: 31/03/2009  
N° repertorio: 96008  
N° raccolta: 24596

### **Trascrizione**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Roma il 12/01/2021  
Reg. gen. 2242 - Reg. part. 1554  
Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

---

<sup>98</sup> Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 19626 del 18/10/2011 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
2. Comunicazione n. 22499 del 24/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)