
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 2.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 3.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18

Lotto 5	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini.....	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 6	28
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	30
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37

Lotto 5	39
Lotto 6	40
Riserve e particolarità da segnalare	42
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 5	44
Lotto 6	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2017 del R.G.E.	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.981.480,40	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 53.865,00	48
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 2.657.934,00	48
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 770.753,05	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	51

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1	51
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T.....	51
Bene N° 5 - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T.....	51
Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1	51

INCARICO

All'udienza del 26/04/2017, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni 25 - 00191- Roma (RM), email arch.carmazzi@fastwebnet.it, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T
- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T
- **Bene N° 6** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito alla vendita all'ingrosso. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna in comune con le altre porzioni immobiliari (bene n. 1, n.3, n. 4, n. 5 e n. 6), ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 150 ml, superato il locale adibito a ristorante, si giunge davanti all'ingresso del fabbricato commerciale. L'accesso al fabbricato è consentito anche da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. L'immobile al momento degli accessi in loco era utilizzato come locale per la vendita all'ingrosso. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati ed infissi esterni vetrati. La copertura è inoltre dotata di lucernai che si sviluppano parallelamente al lato trasversale della pianta. L'altezza netta interna è di ml 6,84 - ml 3,05; infatti è stato realizzato per la maggior parte della superficie un soppalco in ferro, di altezza netta piano soppalco-copertura (ml 3,05) accessibile da tre corpi scala, di cui due posti nella parte centrale della pianta ed uno adiacente alla zona dei servizi. Al momento degli accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da *****

In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con i sub. 508, sub. 506, con il sub. 514, sub. 511 e sub. 516 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato commerciale	1007,00 mq	1040,00 mq	1,00	1040,00 mq	3,05 m	T
Soppalco praticabile	704,00 mq	713,00 mq	1,00	713,00 mq	3,71 m	1
Area esterna bene comune non censibile	874,21 mq	874,21 mq	0,10	87,42 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1840,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1840,42 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T

Dal 21/07/2008 al 22/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 22/07/2013 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 02/04/2014 al 20/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 20/03/2018 al 14/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 510, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 23.439,00 Piano T-1
Dal 14/06/2018 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 513, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 23.140,00 Piano T-1
Dal 03/02/2020 al 12/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 513, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 33.800,00 Piano T-1

Il titolare catastale al 12/11/2021 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	513	6	D8				33.800,00	T-1		
U	999	238	516		CO					Terra		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco è conforme alla nuova planimetria catastale, allegata alla presente perizia. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 507 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato dalla data del 20.03.2018 il sub. 510, anche questo poi soppresso dal 14.06.2018 con origine dell'attuale sub. 513. Si precisa che precedentemente l'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507

- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509.

Successivamente al deposito in Tribunale della perizia del 16.02.2018 è stata presentata pratica edilizia (CILA) e nuovo accatastamento pertanto il sub. 507 è stato soppresso originando i seguenti sub. 511-512-513-514. Anche il sub. 509 è stato soppresso ed ha originato i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita alla vendita all'ingrosso è risultato in buone condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro **** Omissis **** (Roma 11/08/1944) relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A. e contro la **** Omissis **** società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della **** Omissis **** e a carico di terreni della *****, con sede in *****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un locale di vendita all'ingrosso, con soppalco al piano primo. L'altezza interna utile al piano terra è di 6,84 ml, mentre sul soppalco al piano primo è di ml 3,05. Il fabbricato è esposto a Sud-Ovest. La struttura portante orizzontale e verticale dei locali è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati e vetrate. La copertura è inoltre dotata di lucernai per l'illuminazione dei locali. L'immobile è inoltre dotato di un ampio spazio esterno (sub. 516 ex sub. 509), in comune con le altre porzioni immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 21/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per ogni formalità da cancellare, per ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti) gli importi di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero immobile, di cui è parte il ristorante, è stato realizzato con progetto n. 27600/1975 per cui è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, richiesta dalla Soc. ***** (pratica 23895/1978). Per il medesimo immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 240 del 10/08/1983.

L'intero immobile originario è stato oggetto di frazionamento, e successivamente sono state presentate al comune di Roma svariate pratiche edilizie tra cui le seguenti D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività):

- 1) Protocollo n. 42246 del 23/06/2003
- 2) Protocollo n. 54005 del 08/08/2003
- 3) Protocollo n. 27121 del 13/04/2004
- 4) Protocollo n. 57034 del 10/07/2006
- 5) Protocollo n. 115523 del 16/06/2017
e C.I.L.A. (Comunicazione d'Inizio Attività)
- 1) Protocollo n. 157840 del 15/09/2015

In data 15.02.2019 il sottoscritto ha presentato C.I.L.A. in sanatoria protocollo n. CI 2019/39910.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile redigere e presentare alla Regione Lazio il certificato energetico (APE) poiché non è stato reperito il libretto d'impianto. Relativamente all'esecuzione delle opere per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 30.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che l'importo totale per le opere è stato incluso nella stima del valore dell'immobile.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra, è costituito da un locale commerciale ricavato all'interno di un fabbricato commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Ovest del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno comune che collega varie porzioni immobiliari.

L'accesso al lotto avviene mediante due cancelli carrabili, il primo posto su Via Bernardino Alimena, ed il secondo sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, si accede mediante una porta finestra nel locale in oggetto, a pianta rettangolare, dotato di un'altezza netta interna di ml 3,00 ed è costituito da un disimpegno d'ingresso collegato mediante una porta al locale commerciale (Sub. 513), e da un ambiente, entrambi vetrati sulla parete perimetrale.

In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 513, e con il bene comune non censibile sub. 516, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	25,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,00 m	T
Area esterna bene comune non censibile	14,96 mq	14,96 mq	0,10	1,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 21/07/2008 al 22/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 22/07/2013 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8

		Rendita € 54.154,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 02/04/2014 al 13/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507 Categoria D8 Rendita € 54.410,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 13/06/2018 al 14/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 510, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 23.439,00 Piano T-1
Dal 14/06/2018 al 12/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 20 m ² Superficie catastale Totale: 23 m ² Rendita € 483,40 Piano T

Il titolare catastale al 12/11/2021 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	999	238	514	6	C1	8	20 mq	Totale: 23 m ²	483,4	T	
U	999	238	516		CO					Terra	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco è conforme alla nuova planimetria catastale, allegata alla presente perizia. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 507 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato dalla data del 20.03.2018 il sub. 510, anche questo poi soppresso dal 14.06.2018 con origine dell'attuale sub. 513 e sub. 514. Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507
- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509.

Successivamente al deposito in Tribunale della perizia del 16.02.2018 è stata presentata pratica edilizia (CILA) e nuovo accatastamento pertanto il sub. 507 è stato soppresso originando i seguenti sub. 511-512-513-514. Anche il sub. 509 è stato soppresso ed ha originato i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo del locale commerciale è risultato in buone condizioni d'uso, in quanto è stato realizzato recentemente. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro **** Omissis **** (Roma 11/08/1944) relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A. e contro la **** Omissis **** società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della **** Omissis **** e a carico di terreni della *****, con sede in Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, costituito da un locale commerciale è esposto a Sud-Ovest ed ha un'altezza interna netta di H=3,00 ml. L'immobile è stato realizzato mediante la posa in opera di pareti divisorie nell'immobile commerciale sub. 513.

L'immobile è inoltre dotato di un ampio spazio esterno (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 21/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la formalità da cancellare, per la trascrizione pregiudizievole (pignoramento) l'importo di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'intero immobile, di cui è parte il ristorante, è stato realizzato con progetto n. 27600/1975 per cui è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, richiesta dalla Soc. **** Omissis ****. (pratica 23895/1978). Per il medesimo immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 240 del 10/08/1983.

L'intero immobile originario è stato oggetto di frazionamento, e successivamente sono state presentate al comune di Roma svariate pratiche edilizie tra cui le seguenti D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività):

- 1) Protocollo n. 42246 del 23/06/2003
 - 2) Protocollo n. 54005 del 08/08/2003
 - 3) Protocollo n. 27121 del 13/04/2004
 - 4) Protocollo n. 57034 del 10/07/2006
 - 5) Protocollo n. 115523 del 16/06/2017
- e C.I.L.A. (Comunicazione d'Inizio Attività)
- 1) Protocollo n. 157840 del 15/09/2015

e C.I.L.A. in sanatoria
protocollo n. CI 2018/130701 del 08/06/2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile redigere e presentare alla Regione Lazio il certificato energetico (APE) poiché non è stato reperito il libretto d'impianto. Relativamente all'esecuzione delle opere per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 2000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che l'importo totale per le opere è stato incluso nella stima del valore dell'immobile.

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari.

L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto (sub. 515) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come parco giochi dei bambini si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale.

La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,80, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie destinata ad uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è perlopiù in battuto di cemento. Al momento degli accessi in loco, il magazzino era fornito di svariate scaffalature in ferro e di bancali merci. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da ***** *****

In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis ****. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****.

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

- **** Omissis ****. (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 506, con il sub. 511 e con il sub. 516, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato commerciale	1414,00 mq	1458,00 mq	1,00	1458,00 mq	6,80 m	T
Tettoia	524,00 mq	524,00 mq	0,20	104,80 mq	7,40 m	Terra
Area esterna bene comune non censibile	779,01 mq	779,01 mq	0,10	77,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1640,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1640,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria D8

		Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 21/07/2008 al 22/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 22/07/2013 al 05/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 05/08/2013 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.410,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 02/04/2014 al 20/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00 Piano T-1 B
Dal 20/03/2018 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 512, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 19.975,00 Piano T
Dal 03/02/2020 al 12/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 512, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 30.300,00 Piano T

Il titolare catastale al 12/11/2021 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	512	6	D8				30.300,00	T		
U	999	238	516		CO					Terra		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco è conforme alla nuova planimetria catastale, allegata alla presente perizia. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 507 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato dalla data del 20.03.2018 il sub. 510, anche questo poi soppresso dal 14.06.2018 con origine dell'attuale sub. 513. Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha

originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507
- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509.

Successivamente al deposito in Tribunale della perizia del 16.02.2018 è stata presentata pratica edilizia (CILA) e nuovo accatastamento pertanto il sub. 507 è stato soppresso originando i seguenti sub. 511-512-513-514. Anche il sub. 509 è stato soppresso ed ha originato i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita alla vendita all'ingrosso, al parco giochi bambini ed al magazzino di stoccaggio merci è risultato in buone condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro **** Omissis **** (Roma 11/08/1944) relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A. e contro la **** Omissis **** società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della **** Omissis **** e a carico di terreni della *****, con sede in *****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a Sud-Ovest. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,80, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie destinata ad uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è perlopiù in battuto di cemento. Al momento degli accessi in loco, il magazzino era fornito di svariate scaffalature in ferro e di bancali merci. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con

soppalco esposizione ed illuminazione esterna”, commissionato da **** Omissis ****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell’immobile.

L'immobile è inoltre dotato di un ampio spazio esterno (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo	02/04/2014	23555	17240

		Gatti di Roma			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 21/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la formalità da cancellare, per la trascrizione pregiudizievole (pignoramento) l'importo di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'intero immobile, di cui è parte il ristorante, è stato realizzato con progetto n. 27600/1975 per cui è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, richiesta dalla **** Omissis **** (pratica 23895/1978). Per il medesimo immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 240 del 10/08/1983.

L'intero immobile originario è stato oggetto di frazionamento, e successivamente sono state presentate al comune di Roma svariate pratiche edilizie tra cui le seguenti D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività):

- 1) Protocollo n. 42246 del 23/06/2003
 - 2) Protocollo n. 54005 del 08/08/2003
 - 3) Protocollo n. 27121 del 13/04/2004
 - 4) Protocollo n. 57034 del 10/07/2006
 - 5) Protocollo n. 115523 del 16/06/2017
- e C.I.L.A. (Comunicazione d'Inizio Attività)
- 1) Protocollo n. 157840 del 15/09/2015

In data 15.02.2019 il sottoscritto ha presentato C.I.L.A. in sanatoria protocollo n. CI 2019/39910.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile redigere e presentare alla Regione Lazio il certificato energetico (APE) poiché non è stato reperito il libretto d'impianto. Relativamente all'esecuzione delle opere per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 35.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che l'importo totale per le opere è stato incluso nella stima del valore dell'immobile.

LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile destinato a negozi. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta con tettoie ed ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggiorparte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 516 bene comune non censibile, con distacchi su Via Bernardino Alimena, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato commerciale	178,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	3,10 m	T
Terrazza	270,00 mq	292,00 mq	0,20	58,40 mq	0,00 m	primo
Area esterna	927,00 mq	927,00 mq	0,16	148,32 mq	0,00 m	terra
Area esterna bene comune non censibile	202,91 mq	202,91 mq	0,10	20,29 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				427,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				427,01 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/2019 al 28/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 515, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 178 MQ Superficie catastale Totale: 406 m ² , Rendita € 4.302,29

		Piano T-1
Dal 28/06/2019 al 25/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 517, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 178 MQ Superficie catastale Totale: 372 m ² , Rendita € 4.302,29 Piano T-1
Dal 25/05/2020 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 517, Zc. 6 Categoria D8 Cl.8, Rendita € 43.300,00 Piano T-1
Dal 28/07/2021 al 12/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Consistenza 178,00 mq, Superficie catastale Totale: 370 m ² Rendita € 4.302,29 Piano T-1

Il titolare catastale al 12/11/2021 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	520	6	C1	8	178,00 mq	Totale: 370 m ²	4.302,29	T-1		
U	999	238	516		CO					Terra		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco non è conforme alla planimetria catastale del 19.02.2021. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 509 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato in data 08.01.2019 i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520). Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507
- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509.

PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato in oggetto è stato realizzato successivamente all'accesso in loco del sottoscritto del 19.10.2017 ed è stato ampliato senza titolo Edilizio con la realizzazione di ampie verande.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo della porzione immobiliare oggetto di procedura è di ottimo livello, in quanto l'immobile è stato realizzato recentemente.

Sarà comunque necessario verificare le opere di rifinitura e gli impianti, e comunque in generale controllare che tutte le opere siano terminate ed eseguite a perfetta regola d'arte. Inoltre si dovrà controllare la conformità degli impianti alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro **** Omissis **** (Roma 11/08/1944) relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A. e contro la **** Omissis **** società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della **** Omissis **** e a carico di terreni della *****, con sede in Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile destinato a negozi è costituito da un piano terra destinato a negozio con un ambiente centrale più ampio, da altri due ambienti laterali e da due bagni con antibagno. I lati longitudinali dell'immobile sono esposti ad Ovest in cui sono previsti gli ingressi nei locali, ed a Est. Il locale ha un'altezza interna netta di circa H=3,10 ml.

Il fabbricato di recente realizzazione è costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggiorparte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e

pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate. La struttura portante orizzontale e verticale del fabbricato è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura di colore bianco, ed in parte costituiti da ampie vetrate. La copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro.

Al momento degli ultimi accessi in loco l'immobile risultava alquanto rifinito anche internamente, dotato di pavimentazione e rifiniture delle pareti, ma in ogni caso con alcune opere da terminare.

L'immobile è inoltre dotato di una corte esterna pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento degli accessi in loco del 21.06.2018, del 12.11.2018 e del 03.03.2021 l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 21/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la formalità da cancellare, per la trascrizione pregiudizievole (pignoramento) l'importo di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato successivamente all'accesso in loco del sottoscritto del 19.10.2017. Presso il Municipio VII del comune di Roma si è constatato che è stata presentata una DIA protocollo n. 112407 del 01.06.2017 per interventi di ampliamento di edificio commerciale ai sensi del Piano Casa Regionale (LR 21-09 e smi); successiva DIA protocollo n. 246939 del 22.12.2017 e S.C.I.A. protocollo n. 86391 del 18.04.2018 per variante non essenziale al progetto di ampliamento (L.21/09). Inoltre è stato presentato al Municipio VII Progetto n. 116813 del 9 luglio 2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da quanto rilevato durante l'accesso in loco del 03.03.2021 e dalla ulteriore documentazione ricevuta dal Municipio VII in data 15.06.2021 si è constatato che erano state realizzate ulteriori opere non conformi al titolo Edilizio rilasciato. Pertanto alla data del 15.06.2021 per sanare lo stato dei luoghi del fabbricato commerciale al fine di renderlo conforme al titolo Edilizio rilasciato sarebbe stato necessario eseguire un ripristino ante operam mediante la demolizione delle verande realizzate senza titolo Edilizio e dichiarare quanto già eseguito relativamente alla differente distribuzione interna dell'immobile. Tali opere dovranno essere eseguite mediante la presentazione al comune di Roma dell'idonea pratica Edilizia per regolarizzare l'immobile (DIA/SCIA in sanatoria). Pertanto si ritiene necessario tenere conto nell'importo di vendita dell'immobile dell'importo forfettario totale di Euro 35.000,00 (trentacinquemila) sia per le opere di demolizione (smontaggio, carico, trasporto a discarica e smaltimento) sia per la pratica edilizia necessaria. Inoltre dovrà essere redatto il certificato energetico (APE), e dovranno essere eseguite le opere necessarie a rendere conformi gli impianti esistenti alla normativa vigente. Per tale motivo si dovrà prevedere inoltre un importo totale a corpo di Euro 20.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che gli importi totali per le opere e per la pratica edilizia sono stati inclusi e detratti dalla stima del valore dell'immobile.

In data 12.11.2021 dalla verifica della visura e planimetria catastale aggiornata si è constatato che per l'immobile in oggetto in data 28.07.2021 è stata variata la destinazione catastale (da categoria D8 a C1) oltre ai dati relativi alla Classe, Consistenza, superficie e nuova rendita catastale, così come aggiornata nella presente perizia. Inoltre anche la planimetria catastale dell'immobile è variata ed in ogni caso non risulta conforme allo stato dei luoghi. Sarà accertato con ulteriore accesso agli atti presso il Municipio VII del comune di Roma se le variazioni eseguite nell'immobile, compreso il cambio di destinazione d'uso (da D8 a C1), siano state realizzate mediante la richiesta e rilascio di titolo edilizio od in assenza di titolo edilizio. Pertanto nel caso in cui le opere di variazioni eseguite nell'immobile

non risultino autorizzate, non si dovrà tener conto della destinazione catastale C1 ma l'immobile avrà la destinazione d'uso D8 di fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di un'attività commerciale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito alla vendita all'ingrosso. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna in comune con le altre porzioni immobiliari (bene n. 1, n.3, n. 4, n. 5 e n. 6), ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 150 ml, superato il locale adibito a ristorante, si giunge davanti all'ingresso del fabbricato commerciale. L'accesso al fabbricato è consentito anche da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. L'immobile al momento degli accessi in loco era utilizzato come locale per la vendita all'ingrosso. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati ed infissi esterni vetrati. La copertura è inoltre dotata di lucernai che si sviluppano parallelamente al lato trasversale della pianta. L'altezza netta interna è di ml 6,84 - ml 3,05; infatti è stato realizzato per la maggior parte della superficie un soppalco in ferro, di altezza netta piano soppalco-copertura (ml 3,05) accessibile da tre corpi scala, di cui due posti nella parte centrale della pianta ed uno adiacente

alla zona dei servizi. Al momento degli accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da ***** ***** In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 513, Zc. 6, Categoria D8 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 3.312.756,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario, S_c = sup. commerciale) \ (V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ dove V_a = valore specifico dell'immobile in stima, $k_1 \dots k_n$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso, l'importo relativo alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1	1840,42 mq	1.800,00 €/mq	€ 3.312.756,00	100,00	€ 3.312.756,00
				Valore di stima:	€ 3.312.756,00

Valore di stima: € 3.312.756,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 2.981.480,40

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra, è costituito da un locale commerciale ricavato all'interno di un fabbricato commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Ovest del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina.

Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno comune che collega varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto avviene mediante due cancelli carrabili, il primo posto su Via Bernardino Alimena, ed il secondo sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, si accede mediante una porta finestra nel locale in oggetto, a pianta rettangolare, dotato di un'altezza netta interna di ml 3,00 ed è costituito da un disimpegno d'ingresso collegato mediante una porta al locale commerciale (Sub. 513), e da un ambiente, entrambi vetrati sulla parete perimetrale. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria C0

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

Valore di stima del bene: € 56.700,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, $k1 \dots kn$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso, l'importo relativo alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T	31,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 56.700,00	100,00	€ 56.700,00
				Valore di stima:	€ 56.700,00

Valore di stima: € 56.700,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 53.865,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto (sub. 515) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come parco giochi dei bambini si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,80, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie destinata ad uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è perlopiù in battuto di cemento. Al momento degli accessi in loco, il magazzino era fornito di svariate scaffalature in ferro e di bancali merci. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da **** Omissis ****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D8 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria C0

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

Valore di stima del bene: € 2.953.260,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k_1, \dots, k_n) \times Vimm$ dove Va = valore specifico

dell'immobile in stima, $k_1...k_n$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso, l'importo relativo alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T	1640,70 mq	1.800,00 €/mq	€ 2.953.260,00	100,00	€ 2.953.260,00
Valore di stima:					€ 2.953.260,00

Valore di stima: € 2.953.260,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 2.657.934,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un fabbricato commerciale. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta con ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al

piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggior parte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 811.319,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, $k1 \dots kn$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso l'importo relativo al ripristino ante operam, alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile per la pratica edilizia e per la redazione della certificazione energetica (APE). Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1	427,01 mq	1.900,00 €/mq	€ 811.319,00	100,00	€ 811.319,00
Valore di stima:					€ 811.319,00

Valore di stima: € 811.319,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35.000,00	€

Stato d'uso e di manutenzione	20.000,00	€
-------------------------------	-----------	---

Valore finale di stima: € 715.753,05

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 25/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI AGGIORNATE AL 12.11.2021
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE AL 12.11.2021
- ✓ N° 4 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - AGGIORNAMENTO PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito alla vendita all'ingrosso. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna in comune con le altre porzioni immobiliari (bene n. 1, n.3, n. 4, n. 5 e n. 6), ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 150 ml, superato il locale adibito a ristorante, si giunge davanti all'ingresso del fabbricato commerciale. L'accesso al fabbricato è consentito anche da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. L'immobile al momento degli accessi in loco era utilizzato come locale per la vendita all'ingrosso. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati ed infissi esterni vetriati. La copertura è inoltre dotata di lucernai che si sviluppano parallelamente al lato trasversale della pianta. L'altezza netta interna è di ml 6,84 - ml 3,05; infatti è stato realizzato per la maggior parte della superficie un soppalco in ferro, di altezza netta piano soppalco-copertura (ml 3,05) accessibile da tre corpi scala, di cui due posti nella parte centrale della pianta ed uno adiacente alla zona dei servizi. Al momento degli accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da **** Omissis ****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 513, Zc. 6, Categoria D8 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 2.981.480,40

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra, è costituito da un locale commerciale ricavato all'interno di un fabbricato commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Ovest del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona: 161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno comune che collega varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto avviene mediante due cancelli carrabili, il primo posto su Via Bernardino Alimena, ed il secondo sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, si accede mediante una porta finestra nel locale in oggetto, a pianta rettangolare, dotato di un'altezza netta interna di ml 3,00 ed è costituito da un disimpegno d'ingresso collegato mediante una porta al locale commerciale (Sub. 513), e da un ambiente, entrambi vetrati sulla parete perimetrale. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Città consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 53.865,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni

immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come parco giochi dei bambini si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,80, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie destinata ad uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è perlopiù in battuto di cemento. Al momento degli accessi in loco, il magazzino era fornito di svariate scaffalature in ferro e di bancali merci. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da **** Omissis ****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D8 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO

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

Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 2.657.934,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1
L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e

piano primo, è costituito da un fabbricato commerciale di recentissima realizzazione. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta con ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggiorparte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 811.319,00

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

Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 715.753,05

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.981.480,40

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 513, Zc. 6, Categoria D8 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO	Superficie	1840,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita alla vendita all'ingrosso è risultato in buone condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito alla vendita all'ingrosso. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna in comune con le altre porzioni immobiliari (bene n. 1, n.3, n. 4, n. 5 e n. 6), ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 150 ml, superato il locale adibito a ristorante, si giunge davanti all'ingresso del fabbricato commerciale. L'accesso al fabbricato è consentito anche da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. L'immobile al momento degli accessi in loco era utilizzato come locale per la vendita all'ingrosso. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati ed infissi esterni vetrati. La copertura è inoltre dotata di lucernai che si sviluppano parallelamente al lato trasversale della pianta. L'altezza netta interna è di ml 6,84 - ml 3,05; infatti è stato realizzato per la maggior parte della superficie un soppalco in ferro, di altezza netta piano soppalco-copertura (ml 3,05) accessibile da tre corpi scala, di cui due posti nella parte centrale della pianta ed uno adiacente alla zona dei servizi. Al momento degli accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da **** Omissis ****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.865,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO	Superficie	31,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo del locale commerciale è risultato in buone condizioni d'uso, in quanto è stato realizzato recentemente. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra, è costituito da un locale commerciale ricavato all'interno di un fabbricato commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Ovest del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno comune che collega varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto avviene mediante due cancelli carrabili, il primo posto su Via Bernardino Alimena, ed il secondo sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, si accede mediante una porta finestra nel locale in oggetto, a pianta rettangolare, dotato di un'altezza netta interna di ml 3,00 ed è costituito da un disimpegno d'ingresso collegato mediante una porta al locale commerciale (Sub. 513), e da un ambiente, entrambi vetriati sulla parete perimetrale. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.657.934,00

Bene N° 5 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 512, Zc. 6, Categoria D8 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO	Superficie	1640,70 mq

Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita alla vendita all'ingrosso, al parco giochi bambini ed al magazzino di stoccaggio merci è risultato in buone condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come parco giochi dei bambini si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,80, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie destinata ad uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è perlopiù in battuto di cemento. Al momento degli accessi in loco, il magazzino era fornito di svariate scaffalature in ferro e di bancali merci. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da **** Omissis ****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 715.753,05

Bene N° 6 - Negozi			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 999, Part. 238, Sub. 516, Categoria CO	Superficie	427,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita a locale commerciale è di ottimo livello, in quanto l'immobile è stato realizzato recentemente. Sarà comunque necessario verificare le opere di rifinitura e gli impianti, e comunque in generale controllare che tutte le opere siano terminate ed eseguite a perfetta regola d'arte. Inoltre si dovrà controllare la conformità degli impianti alla normative vigente.		

Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un fabbricato commerciale di recentissima realizzazione. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta con ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggiorparte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, PIANO T-1

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, PIANO T

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, PIANO T

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
-

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, PIANO T-1

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
-