
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	9
LOTTO 1: Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Federico Ozanam 73A, piano SI	9
LOTTO 2:.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T.....	12
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T.....	12
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T.....	12
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T.....	13
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T.....	13
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T.....	13
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T.....	14
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T.....	14
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T.....	14
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T.....	15
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T.....	15
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T.....	15
LOTTO3:.....	16
Bene N° 15 - box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato	17
Bene N° 16 - box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato	17
LOTTO 4: Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia	17
LOTTO 5: Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21, piano 5	18
Provenienze Ventennali e cronistoria catastale	20
LOTTO 1	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza.....	33



Dati Catastali.....	36
Corrispondenza catastale.....	36
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	39
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	40
Lotto 2.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	43
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T.....	43
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T.....	43
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T.....	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T.....	43
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T.....	43
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T.....	43
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T.....	44
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T.....	44
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T....	44
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T..	44
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T..	44
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T..	44
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T..	45
Consistenza.....	45
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T.....	45
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T.....	45
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T.....	46
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T.....	46
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T.....	46
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T.....	47
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T.....	47



Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T.....	47
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T....	48
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T..	48
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T..	48
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T..	49
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T..	49
Dati Catastali.....	49
Corrispondenza catastale.....	49
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T.....	49
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T.....	50
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T.....	50
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T.....	50
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T.....	50
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T.....	51
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T.....	51
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T.....	51
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T....	51
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T..	52
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T..	52
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T..	52
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T..	52
Stato conservativo	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T.....	54
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T.....	55
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T.....	55
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T.....	55
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T.....	55
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T.....	55
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T.....	55
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T.....	55
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T....	55



Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T..	55
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T..	55
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T..	55
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T..	56
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Lotto 3.....	58
Completezza documentazione ex art. 567	58
Titolarità	58
Confini	58
Bene N° 15 - box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato.....	58
Bene N° 16 - box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato.....	58
Consistenza.....	58
Bene N° 15 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato.....	58
Bene N° 16 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato.....	59
Dati Catastali.....	59
Bene N° 15 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato.....	59
Corrispondenza catastale.....	60
Bene N° 16 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato.....	60
Corrispondenza catastale.....	61
Stato conservativo	63
Bene N° 15 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato.....	63
Bene N° 16 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato.....	63
Parti Comuni.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64



Bene N° 15 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato.....	64
Bene N° 16 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato.....	64
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	65
Bene N° 15 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato.....	65
Bene N° 16 - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato.....	66
Lotto 4.....	67
Completezza documentazione ex art. 567	67
Titolarità	67
Confini	68
Consistenza.....	68
Dati Catastali.....	69
Corrispondenza catastale.....	70
Stato di occupazione	70
Normativa urbanistica	70
Regolarità edilizia	71
oneri condominiali	71
Vincoli.....	72
Lotto 5.....	72
Titolarità	72
Confini	72
Consistenza.....	72
Dati Catastali.....	75
Corrispondenza catastale.....	75
Stato conservativo	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione	77
Normativa urbanistica	77
Regolarità edilizia	78
Stima / Formazione lotti.....	80



Lotto 1.....	80
Lotto 2.....	83
Lotto 3.....	89
Lotto 4.....	91
Lotto 5.....	94
Riepilogo bando d'asta.....	98
Lotto 1.....	98
Lotto 2.....	98
Lotto 3.....	100
Lotto 4.....	101
Lotto 5.....	102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.....	103
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 420.000,00.....	103
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00.....	104
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00.....	107
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 42.000,00.....	108
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00.....	109



INCARICO

All'udienza del 13 aprile 2022, la sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E - 00152 - Roma (RM), email gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 06 45 477 078, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25 aprile 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Federico Ozanam 75, piano SI
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T



- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21, piano 5

DESCRIZIONE

LOTTO 1: BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FEDERICO OZANAM 73A, PIANO SI

Il magazzino ubicato a Roma (RM) - via Federico Ozanam 73A, piano SI è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 454, particella 124, subalterno 509, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 541, superficie catastale totale mq. 565, rendita catastale euro 2.067,58.

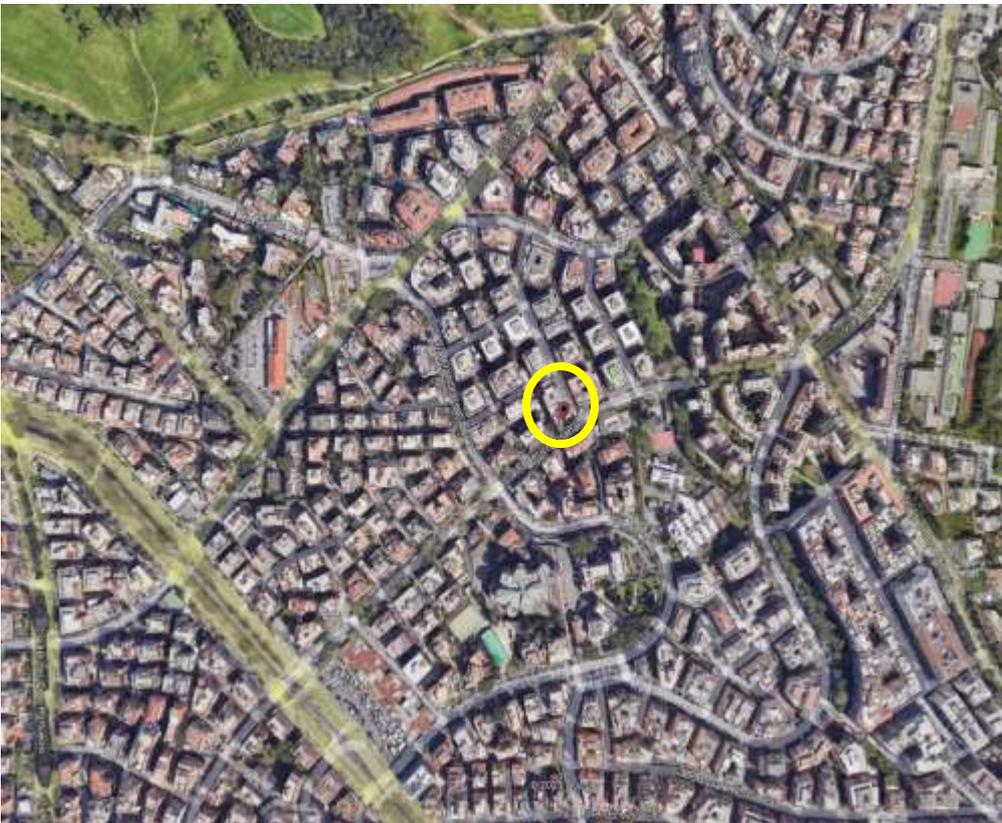
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via Federico Ozanam n.73A, al piano parzialmente interrato.

Precisamente si trova nel quartiere Monteverde nuovo, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, a Roma sud-ovest, in uno stabile poco distante dalle attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di buon livello qualitativo, per il contesto edilizio semi intensivo presente nell'area, costituito prevalentemente da edifici del primo dopoguerra, a cinque-sei piani, con destinazione d'uso residenziale e commerciale, ubicata a poca distanza da Villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni



primarie necessarie (ospedale, centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc). Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie, poco distante dalla stazione di Trastevere e servita dai servizi suburbani. Il complesso immobiliare in cui insiste parte dell'autorimessa è di tipo residenziale e l'immobile oggetto di relazione ha accesso indipendente.

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

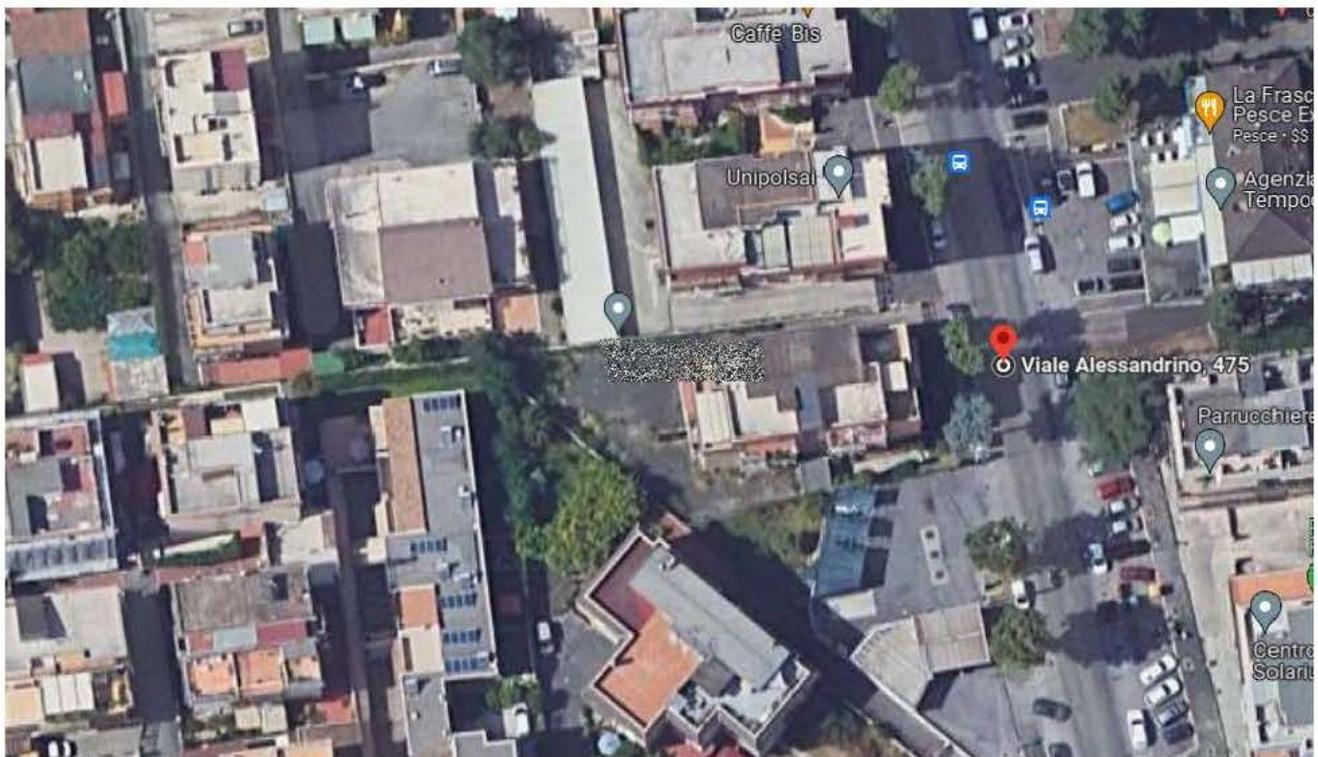


LOTTO 2:

Il lotto oggetto di perizia è composto da 13 posti auto con accesso da Via della Borgata Alessandrina 475 attuale viale Alessandrino 477. Si precisa che il lotto costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

La scrivente ha ritenuto accorpare i posti auto in un unico lotto poiché l'area dove insistono detti posti auto è molto degradata; pertanto, è necessario un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera area anche della rampa di accesso.

La microzona dove insistono detti posti auto, posta ad est della città, all'interno del raccordo, è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza intensivo presente nella zona.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 1, PIANO T

Il bene 1 ha forma rettangolare.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 2, PIANO T

Il posto auto ad angolo ha forma di pentagono.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 3, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.



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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 5, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 6, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 7, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile



che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 8, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 9, PIANO T

Il posto auto ha forma di quadrilatero.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 10, PIANO T

Il posto auto ha forma di trapezio.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 11, PIANO T

Il posto auto ha forma di trapezio.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 12, PIANO T

Il posto auto ha forma di trapezio.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 13, PIANO T

Il posto auto ha forma rettangolare.

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

Il bene costituisce porzione del fabbricato sito in Viale Alessandrino n. 477 (già via Borgata Alessandrina 475) e che l'accesso presso lo stesso avviene sia tramite cancello carrabile che porta direttamente nell'area di parcheggio ove lo stesso è ubicato, ma sul quale non è riportato il numero civico, sia mediante ingresso pedonale tramite il fabbricato posto al civico n. 477.

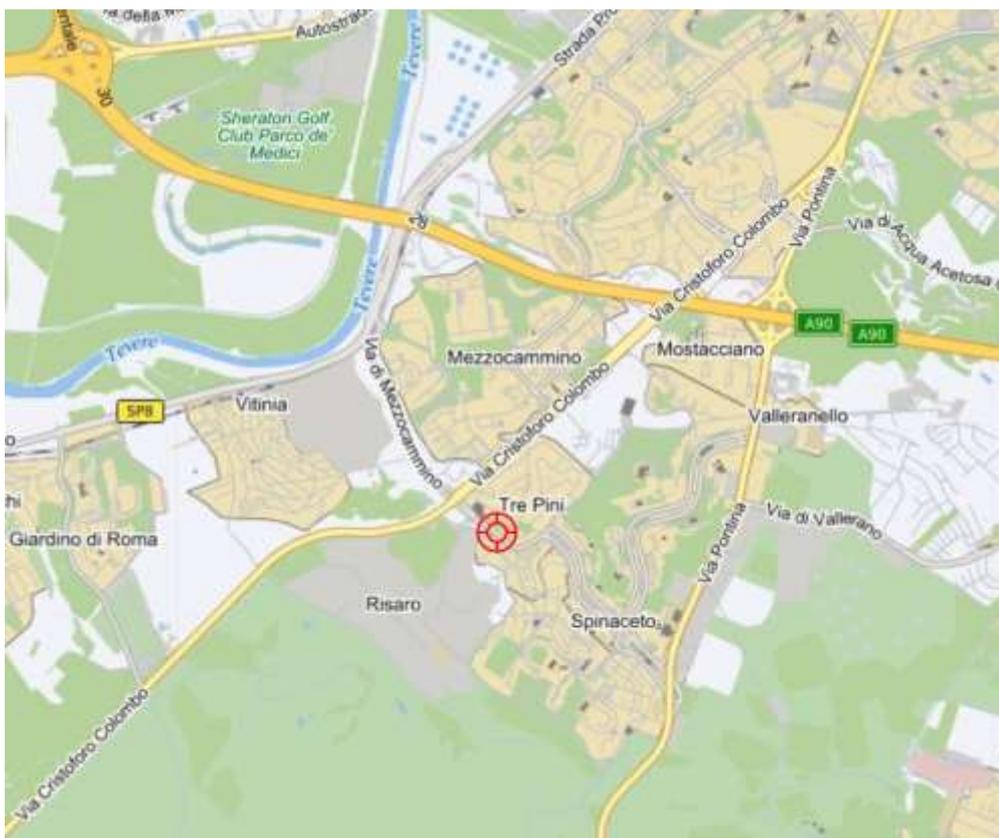


LOTTO3:

L'accesso all'autorimessa dove insistono i beni 15 e 16 è garantito da un cancello elettrico a cui si accede con la rampa carrabile da via di Mezzocammino dal civico 117, da un cancello pedonale dal civico 113 e fa parte del condominio di via Mezzocammino 107-113 ed insiste sotto al fabbricato con accesso dal civico 113.

L'immobile in cui insistono detti beni, oggetto della presente esecuzione, si trova nella zona Mezzocammino che è una zona di recente urbanizzazione, nel territorio dell'attuale Municipio Roma IX, dove sono state realizzate le principali opere infrastrutturali. Il quartiere è popolare, periferico nell'area ovest della città, fuori dal raccordo anulare.

La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine risalenti agli anni '80-'90, periodo in cui ha subito un intenso sviluppo edilizio.



BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in oggetto è un box sia catastalmente sia urbanisticamente; tuttavia, nello stato di fatto è privo di muratura pertanto è si configura come un posto auto. Detto immobile è inserito all'interno di uno spazio autorimessa in cui ci sono altri posti auto e box.

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

BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in oggetto è catastalmente un box non individuabile urbanisticamente.

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

LOTTO 4: BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - LOCALITÀ LA STORTA _ VIA CASSIA

Il terreno oggetto di perizia si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale.

Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione con alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti e non, che hanno



impedito la completa visione delle superfici e di tutti i punti di confine. Detto terreno è attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. Al fine di avere l'estensione esatta della superficie è stato effettuato il rilievo topografico, che si allega, alla presenza relazione.

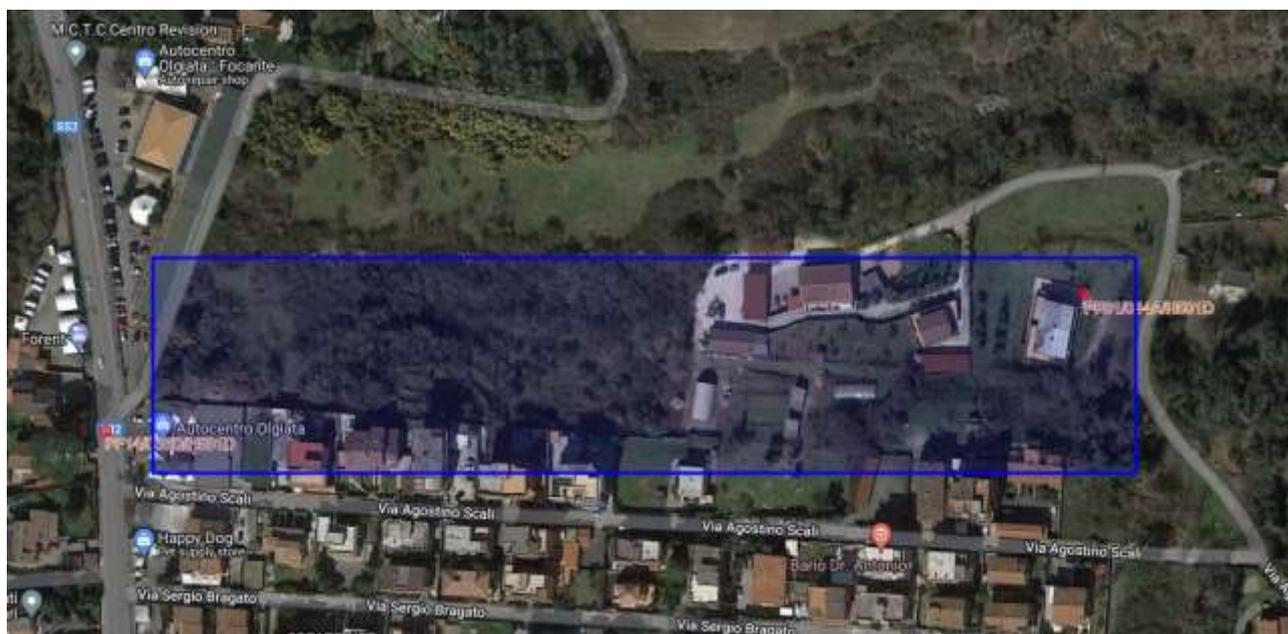
La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale distinta con la particella 27 e pertanto è stato considerato come unico bene.

Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti consistenti in prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamenti di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del



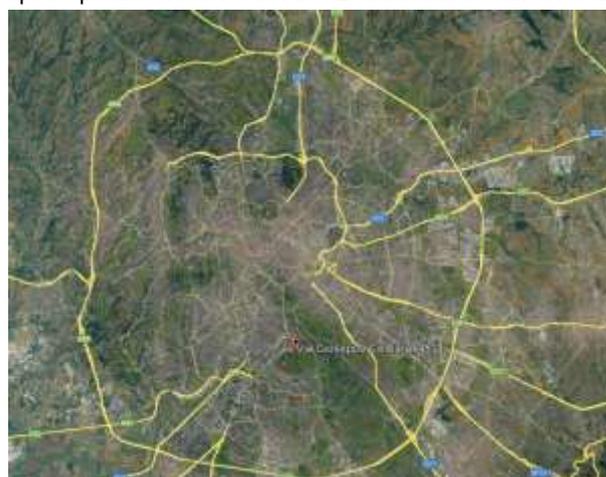
terreno occupate con orti riconducibili a terze persone. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Nella Trascrizione N. RP 46490 del 1988 si legge "appezzamento di terreno sito nelle vicinanze di Roma via Cassia località Farnese sul quale grava il vincolo archeologico da parte delle Belle Arti N.C.T. Alla partita 11.148 foglio 44 numero 27 e 130 di complessivi ha 1.61.30". Va evidenziato che è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica e ad oggi non è stato ancora consegnato pertanto tale vincolo non è stato ancora verificato.



LOTTO 5: BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE CERBARA N. 48 , INTERNO 21, PIANO 5

L'immobile è un appartamento situato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di moderate dimensioni, che si sviluppa per cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa eseguita viene garantito, da un ingresso su strada da Via Giuseppe Cerbara n. 48 che conduce alla scala condominiale ed all'ascensore. Quest'ultima arriva al piano quarto, sottostante a quello dell'immobile oggetto di perizia. Dal quarto piano la scala funge da unico collegamento verticale. Nel fabbricato è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.



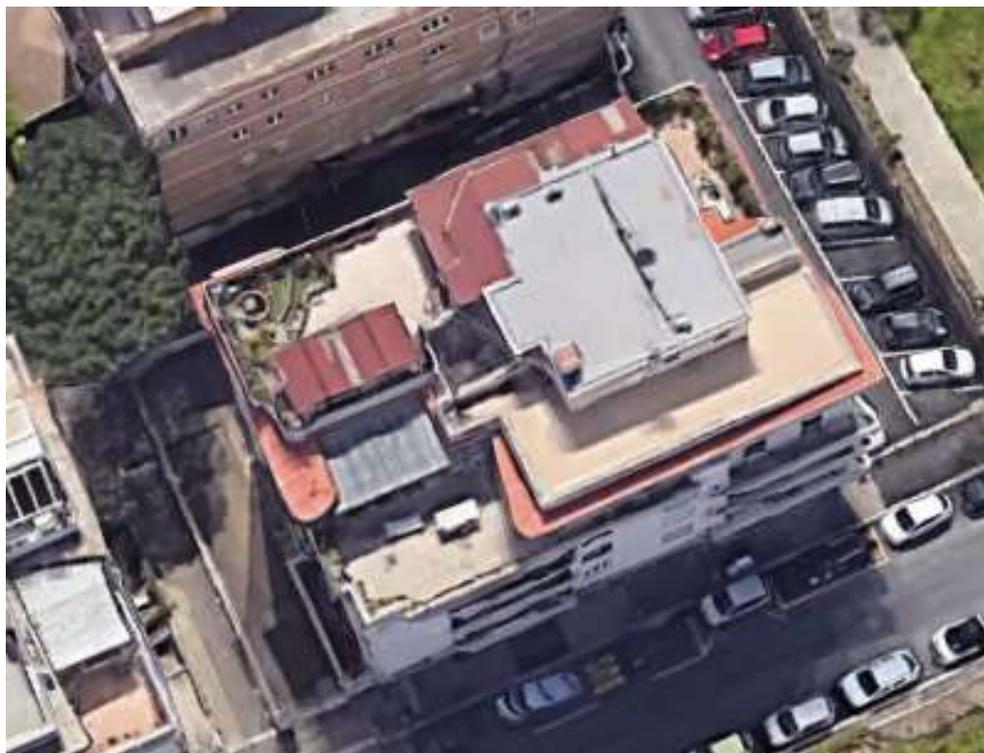
L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Tor Marancia, nel territorio dell'attuale Municipio Roma VIII. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di



superficie (su gomma), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza semi-estensivo presente nella zona. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare nelle immediate vicinanze.

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





PROVENIENZE VENTENNALI E CRONISTORIA CATASTALE

Di seguito si riporta lo stralcio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Procedura esecutiva a carico di:

- #*****# Sede ROMA Codice Fiscale #*****#
- #*****# *****# Nato il ***** a ROMA Codice Fiscale #*****#
- #*****# *****# Nato il ***** a ROMA Codice Fiscale #*****#

Oggetto: verbale di pignoramento immobili del 12/02/2021 numero di repertorio 3340 notificato da #UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA# trascritto il 18/03/2021 ai nn. 33973/23602 a favore di #*****# Sede ROMA Codice Fiscale #*****# sui seguenti immobili:

A)

* #*****# piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ROMA Foglio 843 Particella 824 Subalterno 501 Natura A2 Indirizzo VIA G. CERBARA n. 48

B)

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 1126 Particella 942 Subalterno 39 Natura C6 Indirizzo VIA DI MEZZOCAMMINO n. 119

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 1126 Particella 942 Subalterno 53 Natura C6 Indirizzo VIA DI MEZZOCAMMINO n. 119

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 1483 Particella



942 Subalterno 25 Natura C6 Indirizzo VIA DI MEZZOCAMMINO

C)

* #*****# piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 19 Natura A2 Indirizzo V. LE ALESSANDRINO n. 477

D)

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 24 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 25 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 26 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 27 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 28 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 29 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 30 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 31 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 32 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 33 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 34 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 35 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 36 Natura C6 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475

* #*****# piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 454 Particella 124 Subalterno 507 Natura C6 Indirizzo VIA F. OZANAM n. 75

E)

* #*****# piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in ROMA Foglio 472 Particella 45 Subalterno 517 Natura C1 consistenza 153 metri quadri Indirizzo VIA MARCHE n. 13 Piano T-

1



F)

* #*****# piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in ROMA Foglio 455 Particella 212 Subalterno 1 Natura C1 Indirizzo VIA PAOLA FALCONIERI n. 45/E Piano T-1

G)

* #*****# piena proprietà 1/2, #*****# piena proprietà 1/2 su Terreno in ROMA Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 130

* #*****# piena proprietà 1/2, #*****# piena proprietà 1/2 su Terreno in ROMA Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 27

H)

* #*****# piena proprietà 1/2, #*****# piena proprietà 1/2 su Terreno in ROMA Sezione SEZIONE A Foglio 649 Particella 1155

* #*****# piena proprietà 1/2, #*****# piena proprietà 1/2 su Terreno in ROMA Sezione SEZIONE A Foglio 649 Particella 518

Il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ha certificato che:

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 18/03/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: non si rileva la provenienza della particella 942 sub. 25 del fg. 1483, non risulta neanche nella banca dati del Catasto.

All'esecutato, #*****#, la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è così pervenuta:

A)

- per atto di compravendita del 23/12/1988 Voltura in atti dal 13/04/1995 Repertorio n.: 26635 Rogante: FENOALTEA FABRIZIO Sede: ROMA trascritto il 12/01/1989 nn. 4545/3061

B)

N.B.: si precisa che con le formalità sotto riportate la società esecutata acquistava anche la particella 1483 subalterno 25 del foglio 1126, probabilmente indicata erroneamente nella nota del pignoramento con particella 942 sub. 25 del fg. 1483

- per atto di fusione di società del Notaio Achille De Martino del 15.12.1989 rep. 127255/17801 trascritto il 29/12/1989 nn. 119950/68491

- Rettificato da atto del Notaio Achille De Martino del 21.7.1995 rep. 158000/20035 trascritto il 29/07/1995 nn. 50661/30452

C)

L'unità immobiliare non risulta più di proprietà della società esecutata.

Si segnala che:

* a #*****#, la quota dell'interno in piena proprietà dell'immobile Roma Foglio 947 Particella 39 Sub. 19 è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 18/11/2010 Numero



di repertorio 10805/2010 TRIBUNALE ROMA trascritto il 25/07/2018 nn. 89587/62949 da potere di #*****# Sede ROMA Codice Fiscale #*****#

D)

- per atto di fusione di società del Notaio Achille De Martino del 15.12.1989 rep. 127255/17801 trascritto il 29/12/1989 nn. 119951/68492

E)

Atto fusione di società per incorporazione del 12/04/1999 Numero di repertorio 1466 Notaio PAOLO FENOALTEA Sede ROMA trascritto il 17/04/1999 nn. 28233/17810 da potere di #*****# ROMA Codice Fiscale #*****#

A #*****#:

F)

* all'esecutato, #*****#, la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atti di compravendita del 28/06/1984 Voltura in atti dal 20/05/1998 Repertorio n.: 15378 Rogante: MAZZA GIANCARLO DO Sede: ROMA trascritto il 19/07/1984 nn. 66241/51548

A #*****# e #*****#:

G)

* a #*****# e #*****# la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione in morte di #*****# deceduto il ***** successione n. 23/12634 non trascritta.

* risulta trascritta in data 03/07/1992 ai nn. 53424/31134 accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi sig. #*****# e sig. #*****#

* a #*****# e #*****# e a #*****#, la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di #*****# deceduta il ***** registrata Numero di repertorio 32/10454, trascritta il 26/03/1987 ai NN. 29867/18883 devoluta per legge

* risulta trascritta in data 27/11/1984 ai nn. 91397/69669 accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi #*****#, #*****#, e #*****#

H)

* a #*****# e #*****# la quota di 2/9 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione in morte di #*****# deceduto il ***** successione n. 23/12634 non trascritta.

* risulta trascritta in data 03/07/1992 ai nn. 53424/31134 accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi sig. #*****# e sig. #*****#

* a #*****# e #*****# e a #*****#, la quota di 1/9 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di #*****# deceduta il ***** registrata Numero di repertorio 32/10454, trascritta il 26/03/1987 ai NN. 29867/18883 devoluta per legge

* risulta trascritta in data 27/11/1984 ai nn. 91397/69669 accettazione tacita dell'eredità da



parte degli eredi #***** #, #***** #, e #***** #
* a #***** # e a #***** # la quota di 2/2 ciascuno di piena
proprietà, a #***** # e #***** #, la quota di 1/6 ciascuno di piena
proprietà era pervenuta per successione, in morte di #***** # deceduto il
***** , successione n. 36/10452 non trascritta.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 187343/47166 del 20/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/10/2007 Numero di repertorio 37291/12499 Notaio FENOALTEA ENRICO Sede ROMA

A favore di #*****.# Sede JESI (AN) Codice Fiscale #*****# (Domicilio ipotecario eletto JESI *****),

contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#

capitale € 2.000.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 20 anni

Grava su Roma Foglio 472 Particella 45 Sub. 1 particella 45 Sub. 502 (ORA SUB. 517)

ISCRIZIONE NN. 80542/24078 DEL 19/06/2009 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 del 22/05/2009 numero di repertorio 7500515 emesso da #EQUITALIA GERIT S.P.A.# Sede ROMA

A favore di #EQUITALIA GERIT S.P.A.# Sede ROMA Codice Fiscale #00410080584# (Domicilio ipotecario eletto LUNGOTEVERE FLAMINIO 18),

contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#

capitale € 280.185,00 Totale € 560.370,00

Grava su Roma Foglio 472 Particella 45 Sub. 1 (ORA SUB. 517)

ISCRIZIONE NN. 67511/8568 del 18/06/2014 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 10/06/2014 Numero di repertorio 2436/9714 emesso da #EQUITALIA SUD S.P.A.# Sede ROMA

A favore di #EQUITALIA SUD S.P.A.# Sede ROMA Codice Fiscale #11210661002# (Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 ROMA)

contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#

capitale € 533.123,36 Totale € 1.066.246,72

Grava su Roma Foglio 454 Particella 124 Sub. 506 particella 124 Sub. 505 Particella 124 Sub. 504 (ORA SUB. 507)

ISCRIZIONE NN. 88480/15222 del 27/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/06/2016 Numero di repertorio 13962 emesso da #TRIBUNALE DI ROMA# Sede ROMA

A favore di #*****# Sede SIENA Codice fiscale #*****#

contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#, #*****



*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****#,
#***** *****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****#
capitale € 536.688,11 Totale € 550.000,00

Grava su Roma foglio 1126 Particella 942 Subalterno 18 graffate Foglio 1126 Particella 942 Subalterno 23, Roma Foglio 1126 Particella 1482 Sub. 506 Particella 1482 Sub. 508 Particella 1483 Sub. 25 Particella 942 Sub. 46 Particella 942 Sub. 55 Particella 942 Sub. 40 Particella 942 Sub. 49 Particella 942 Sub. 54 Particella 942 Sub. 61 Particella 942 Sub. 39 Particella 942 Sub. 53 Particella 942 Sub. 56, Roma Foglio 454 Particella 124 Sub. 507, Roma Foglio 472 Particella 45 Sub. 1 Particella 45 Sub. 502, Roma Foglio 843 Particella 824 Sub. 501, Roma Foglio 947 Particella 39 Sub. 19 Particella 39 Sub. 24 Particella 39 Sub. 25 Particella 39 Sub. 26 Particella 39 Sub. 27 Particella 39 Sub. 28 Particella 39 Sub. 29 Particella 39 Sub. 30 Particella 39 Sub. 31 Particella 39 Sub. 32 Particella 39 Sub. 33 Particella 39 Sub. 34 Particella 39 Sub. 35 Particella 39 Sub. 36, Roma Sezione SEZIONE A Foglio 649 Particella 1155 Particella 518, Roma Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 130 Particella 27, Roma Foglio 455 Particella 212 Sub. 1

ISCRIZIONE NN. 133471/24347 del 17/11/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 14/11/2017 Numero di repertorio 10827/9717 emesso da #AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE# Sede ROMA
A favore di #AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE# Sede ROMA Codice fiscale #13756881002# (Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 ROMA),
contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#
capitale € 112.395,06 Totale € 224.790,12

Grava su Roma Foglio 1126 Particella 1482 Sub. 506 Particella 1482 Sub. 508, Roma Foglio 1126 Particella 1483 Sub. 25 Particella 942 Sub. 55, Roma foglio 472 Particella 45 Sub. 517
ISCRIZIONE NN. 33515/5475 del 23/03/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 21/03/2018 Numero di repertorio 11282/9718 emesso da #AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE# Sede ROMA

A favore di #AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE# Sede ROMA Codice fiscale #13756881002# (Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 ROMA),
contro #***** *****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****#
capitale € 194.569,83 Totale € 389.139,66

Grava su Roma Sezione SEZIONE A foglio 649 Particella 1155, Roma Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 130 particella 27

TRASCRIZIONE NN. 43660/31085 del 17/04/2018 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/03/2018 Numero di repertorio 11055/2018 emesso da #TRIBUNALE# Sede ROMA

A favore di #*****# Sede BERGAMO Codice fiscale #*****#



contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#, #*****
*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****#

Grava su Roma Foglio 472 particella 45 sub 517 con unità precedente identificata da Foglio 472 Particella 45 Subalterno 502 Foglio 472 Particella 45 Subalterno 1, Roma Foglio 1126 particella 1482 Sub. 506 Particella 1482 Sub. 508 Particella 1483 Sub. 25 Particella 942 Sub. 55 Particella 942 Sub. 46 , Roma Sezione SEZIONE A foglio 649 Particella 1155 Particella 518, Roma Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 130 Particella 27

TRASCRIZIONE NN. 33973/23602 del 18/03/2021 nascente VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2021 Numero di repertorio 3340 emesso da #UFFICIALE CORTE D'APPELLO DI ROMA# Sede Roma

A favore di #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#
(Richiedente: #*****# PER AVV. *****)

contro #*****# Sede ROMA Codice fiscale #*****#, #*****
*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****#,

#*****# *****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****#

Grava su Roma Foglio 1126 Particella 942 Sub. 39 Particella 942 Sub. 53, Roma Foglio 1483 Particella 942 Sub. 25, Roma Foglio 454 Particella 124 Sub. 507, Roma foglio 472 Particella 45 Sub. 517, Roma foglio 843 Particella 824 Sub. 501, Roma Foglio 947 Particella 39 Sub. 19 Particella 39 Sub. 24 Particella 39 Sub. 25 Particella 39 Sub. 26 Particella 39 Sub. 27 Particella 39 Sub. 28 Particella 39 Sub. 29 Particella 39 Sub. 30 Particella 39 Sub. 31 Particella 39 Sub. 32 Particella 39 Sub. 33 Particella 39 Sub. 34 Particella 39 Sub. 35 Particella 39 Sub. 36, Roma Foglio 455 Particella 212 Sub. 1, Roma Sezione SEZIONE A foglio 649 Particella 1155 Particella 518, Roma Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 130 Particella 27

Ha certificato altresì che:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 18/03/2021, risulta essere censito

* Catasto terreni di ROMA Sezione SEZIONE A Foglio 649 Particella 1155 Classe 3 Superficie are 8 ca 48 Reddito dominicale euro 8,97 Reddito agrario euro 4,16

In ditta a: #*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/2, #*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/08/2004 protocollo n. RM0544364 in atti dal 06/08/2004 (n. 544364.1/2004)

Ex

* Catasto terreni di ROMA Sezione SEZIONE A Foglio 649 Particella 422 Classe 3 Superficie are 27 ca 99 Reddito dominicale euro 29,62 Reddito agrario euro 13,73

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 12/06/1979

* Catasto terreni di ROMA Sezione SEZIONE A Foglio 649 Particella 518 Superficie ca 20

In ditta a: #*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale



#*****# piena proprietà 1/2, #*****# Nato il ***** a
ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 12/06/1979

* Catasto terreni di ROMA Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 130 Classe 2 Superficie ca
30 Reddito dominicale euro 0,04 Reddito agrario euro 0,03

In ditta a: #*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale
#*****# piena proprietà 1/2, #*****# Nato il ***** a
ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: Variazione del 31/05/2017 protocollo n. RM0606596 in atti dal 14/12/2017
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 262 (n. 3859.1/2017)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 16/01/1979

* Catasto terreni di ROMA Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 27 Porzione AA Classe 2
Superficie ha 1 are 20 Reddito dominicale euro 13,48 Reddito agrario euro 10,54* Catasto
terreni di ROMA Sezione SEZIONE D Foglio 44 Particella 27 Porzione AB Classe 4 Superficie
are 41 Reddito dominicale euro 26,62 Reddito agrario euro 11,65

In ditta a: #*****# Nato il ***** a ROMA Codice fiscale
#*****# piena proprietà 1/2, #*****# Nato il ***** a
ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: Variazione del 14/06/2016 protocollo n. RM0792002 in atti dal 16/12/2016
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 262 (n. 5059.1/2016)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 16/01/1979

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 1126 Particella 942 Subalterno 39 Natura C6 Classe 11
Consistenza 22 mq Totale: 41 mq Rendita catastale Euro 76,13 Indirizzo VIA
MEZZOCAMMINO n. 119 Piano S1

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 102888/1988)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 102888/1988)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 1126 Particella 942 Subalterno 53 Natura C6 Classe 11
Consistenza 18 mq Totale: 21 mq Rendita catastale Euro 62,28 Indirizzo VIA
MEZZOCAMMINO n. 119 Piano S1

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 102888/1988)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 102888/1988)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 454 Particella 124 Subalterno 507 Natura C6 Classe 3
Consistenza 575 mq Totale: 604 mq Rendita catastale Euro 2.583,58 Indirizzo VIA FEDERICO
OZANAM n. 75 Piano S1

In ditta a: #*****# ROMA# Codice fiscale #*****# piena



proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. RM0357406 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103254.1/2015)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. RM0357217 in atti dal 27/05/2014 FUSIONE CDU (n. 59961.1/2014)

Ex Foglio 454 Particella 124 Subalterno 505, 505, 506.

* Catasto fabbricati ROMA Foglio 455 Particella 212 Subalterno 1 Natura C1 Classe 4 Consistenza 49 mq Totale: 49 mq Rendita catastale Euro 1.546,22 Indirizzo VIA PAOLA FALCONIERI n. 45E Piano T

In ditta a: #*****# Nata il ***** a ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/4, #*****# Nata il ***** a ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/4, #*****# Nata il ***** a ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/4, #*****# Nata il ***** a ROMA Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/4

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2017 protocollo n. RM05554689 in atti dal 16/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 120765.1/2017)

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/11/2016 protocollo n. RM0697835 in atti dal 16/11/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 221653.1/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/07/2016 protocollo n. RM0487566 in atti dal 03/08/2016 ESATTA RAPP GRAF, VTO, ESATTA CONS. (n. 149048.1/2016)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del 21/11/2005 protocollo n. RM0869650 in atti dal 21/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 175837.1/2005)

ex * Catasto fabbricati di ROMA Foglio 455 Particella 143 Subalterno 1 Natura C1 Classe 4 Consistenza 60 mq Rendita catastale Euro 1.893,33

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 CLASSAMENTO ART. 14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5012.739/1999)

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/1984 in atti dal 20/05/1998 (n. 6627.1/1985)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/11/1983 in atti dal 10/04/1995 VCO (n. 74820.900/1983)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 472 Particella 45 Subalterno 517 Natura C1 Classe 9 Consistenza 153 mq Totale: 201 mq Rendita catastale Euro 16.435,73 Indirizzo VIA MARCHE n. 13 Piano T-1

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1



Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2020 protocollo n. RM0254330 in atti dal 29/07/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116255.1/2020)

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/08/2019 protocollo n. RM0401665 in atti dal 07/08/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 149926.1/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2017 protocollo n. RM0408689 in atti dal 18/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 90821.1/2017)

Dati derivanti da: FUSIONE del 26/08/2016 protocollo n. RM0516523 in atti dal 26/08/2016 FUSIONE (n. 156953.1/2016)

Ex - foglio 472 particella 45 subalterno 1

- foglio 472 particella 45 subalterno 502

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 843 Particella 824 Subalterno 501 Natura A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita catastale Euro 1.032,91 Indirizzo VIA GIUSEPPE CERBARA n. 48 Piano 5

In ditta a: #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 162819 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7095.1/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2000 in atti dal 25/01/2000 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. F00013.1/2000)

Ex * Catasto fabbricati di ROMA Foglio 843 Particella 824 Subalterno 29 Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vai Rendita Catastale Euro 929,62 Indirizzo VIA CERBARA GIUSEPPE n. 48 Piano 5

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/1986 in atti dal 18/06/1999 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI (n. 59455.1/1986)

Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 07/04/1986 in atti dal 01/03/1989 (n. 59455/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 19 Natura A2 Classe 2 Consistenza 3 vani Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte 48 mq Rendita catastale Euro 557,77 Indirizzo VIALE ALESSANDRINO n. 477 Piano 3

In ditta a: #*****# Nato il ***** a ***** Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 24 Natura C6 Classe 1



Consistenza 10 mq Totale: 12 mq Rendita catastale Euro 27,89 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123149.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 25 Natura C6 Classe 1

Consistenza 16 mq Totale: 27 mq rendita catastale Euro 44,62 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123150.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 26 natura C6 Classe 1

Consistenza 15 mq Totale: 17 mq Rendita catastale Euro 41,83 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123151.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 27 Natura C6 Classe 1

Consistenza 12 mq Totale: 14 mq Rendita catastale Euro 33,47 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123152.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 28 Natura C6 Classe 1

Consistenza 12 mq Totale: 13 mq Rendita catastale Euro 33,47 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale



#*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123153.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 29 Natura C6 Classe 1 Consistenza 12 mq Totale: 13 mq Rendita catastale Euro 33,47 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123154.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 30 Natura C6 Classe 1 Consistenza 12 mq Totale: 13 mq Rendita catastale Euro 33,47 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123155.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 31 Natura C6 Classe 1 Consistenza 11 mq Totale: 12 mq Rendita catastale Euro 30,68 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123156.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 32 Natura C6 Classe 1 Consistenza 11 mq Totale: 12 mq Rendita catastale Euro 30,68 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO



Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123157.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 33 Natura C6 Classe 1 Consistenza 12 mq Totale: 12 mq Rendita catastale Euro 33,47 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123158.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 34 Natura C6 Classe 1 Consistenza 14 mq Totale: 18 mq Rendita catastale Euro 39,04 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123159.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 35 Natura C6 Classe 1 Consistenza 12 mq Totale: 12 mq Rendita catastale Euro 33,47 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123160.1/1986)

* Catasto fabbricati di ROMA Foglio 947 Particella 39 Subalterno 36 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Rendita catastale Euro 36,26 Indirizzo VIA DELLA BORGATA ALESSANDRINA n. 475 Piano T

In ditta a: #*****# Codice fiscale #*****# piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 123161.1/1986)



LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Federico Ozanam 73A, piano SI

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 ai seguenti esecutati:

- SOCIETA' #*****# (Proprietà 1/1)
#Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****#

CONFINI

L'immobile si sviluppa parzialmente sotto al fabbricato con accesso da civico 75 di via Federico Ozanam e confina con detta via, con la particella 65, con via Nadina Helbig e con la parete seminterrata posta sotto via Vittorio Putti, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	506,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	3,65 m	seminterrato
locale accessorio	8,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,65 m	seminterrato
Superficie esterna di accesso all'immobile	77,00 mq	79,00 mq	0,20	15,80 mq	0,00 m	da terra a seminterrato
superficie esterna secondaria	34,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				576,40 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				576,40 mq		



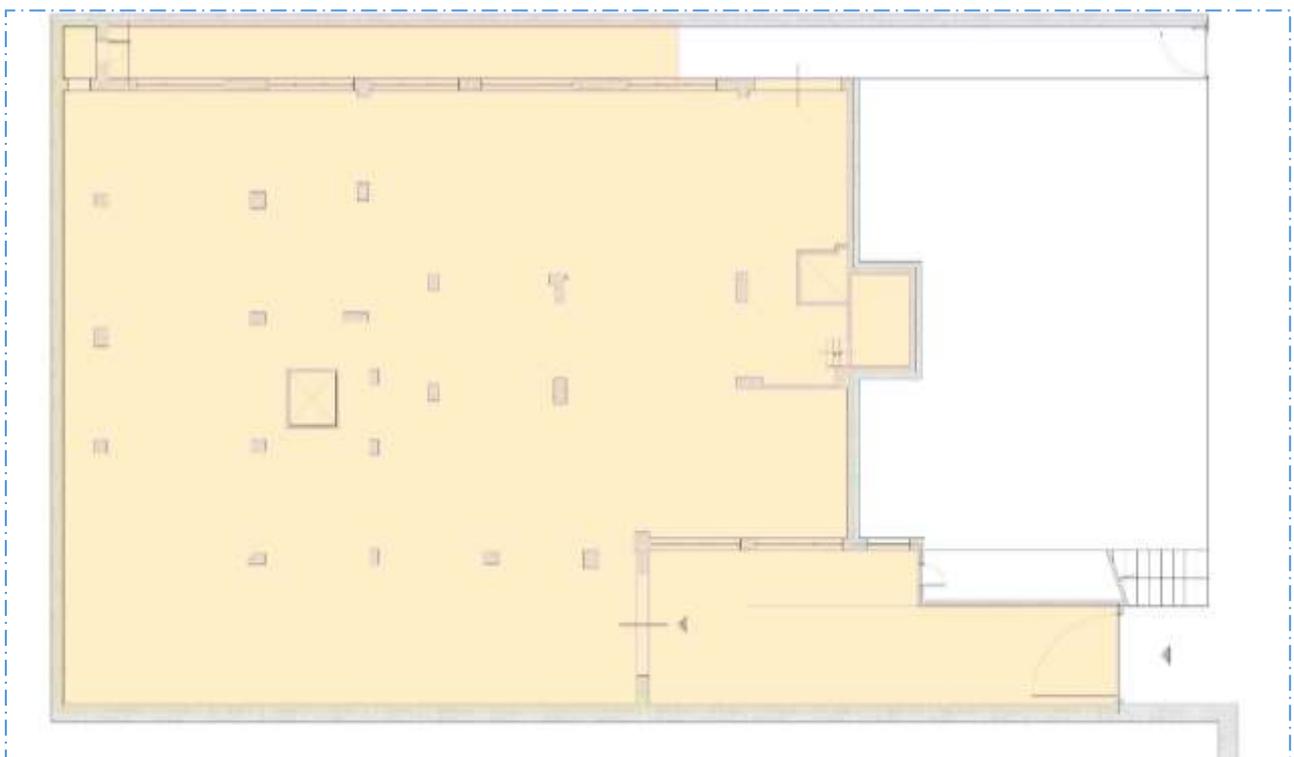
Il bene è comodamente divisibile in natura con la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento. Tuttavia, si ritiene vendere un unico lotto poiché il frazionamento richiede il fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi. L'immobile oggetto di stima è una porzione di edificio che si sviluppa al piano seminterrato, con accesso distinto dal civico 73A ed è utilizzato ad autorimessa con posti auto.

La rampa di accesso, che ha una pendenza quasi impercettibile, si sviluppa a cielo aperto, con ingresso da un cancello su strada, distinto con il civico 73A, posto in adiacenza alla scala di accesso al fabbricato. Detta rampa conduce all'ingresso dell'immobile. L'autorimessa è un'open space con vari pilastri e cavedi presenti nella sua volumetria ed un piccolo ripostiglio accessibile attraverso tre gradini che si sviluppa in adiacenza all'ingresso.

Sullo spigolo opposto a quello d'ingresso vi è un ulteriore accesso, di piccole dimensioni, che conduce ad un'intercapedine a cielo aperto che si sviluppa lungo la volumetria dell'immobile. Tale intercapedine è perimetrata dalla volumetria dell'immobile, dal lato opposto, da un muro controterra, posto sotto la via Helbig, e conduce fino a via Federico Ozanam.

Sulla parete alla destra dell'ingresso sono inserite finestre vetrate sulla parte alta della parete, dalle quali filtra luce dall'esterno. L'immobile ha finestre su due lati opposti e se si considera anche l'ingresso può ritenersi con triplo affaccio.

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in



questione, si procede qui di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi della ex Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta, tenendo conto che, nel calcolo, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, la superficie commerciale è data dalla superficie coperta dell'intera unità, comprensiva dello spazio di manovra e delle superfici accessorie, computata al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare),

Per il magazzino e per i locali accessori è stato applicato il coefficiente 1,00. Per le aree scoperte è stato considerato il 20% della superficie essendo un'area scoperta ad uso esclusivo anche in ragione della possibilità allo stato attuale di parcheggiare un'autovettura anche nell'area esterna, per quanto concerne i locali ad uso ripostiglio, disimpegno ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare);

l'immobile ha una superficie lorda di 540 mq ed una superficie netta di 506 mq oltre ai locali accessori diretti di 13 mq lordi ed una superficie netta di 8 mq.

la superficie esterna di accesso all'immobile ha una superficie lorda di 79,00 mq ed una superficie netta di 77,00 mq, mentre la superficie esterna secondaria ha una superficie lorda 38,00 mq di ed una superficie netta di 34,00 mq.

	sup. netta	sup. lorda	coefficienti	superficie convenzionale
magazzino	506,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq
locali accessori	8,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq
superficie esterna di accesso all'immobile	77,00 mq	79,00 mq	0,20	15,80 mq
superficie esterna secondaria	34,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq
superficie convenzionale complessiva				576,40 mq

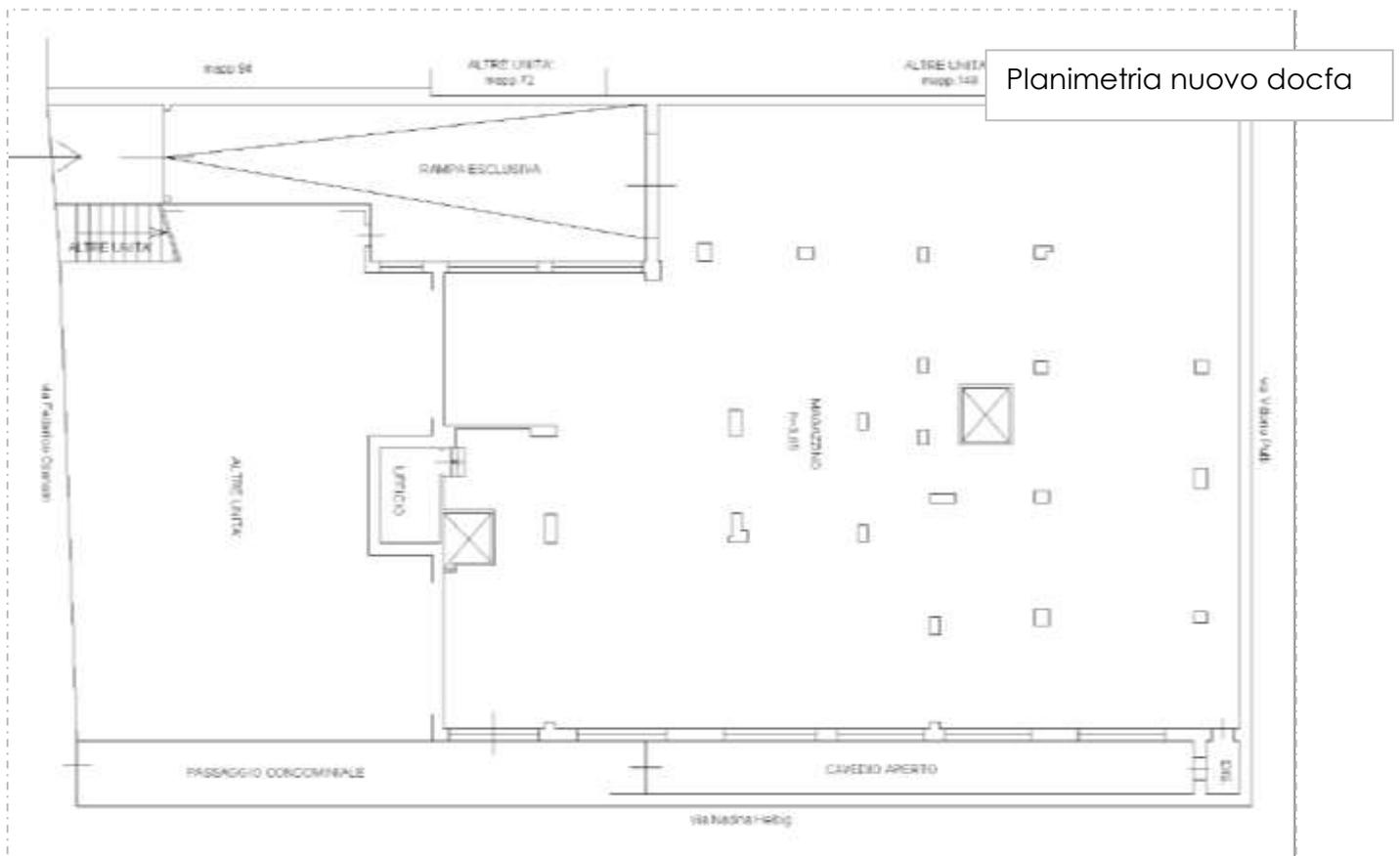


DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	454	424	509	4	C/2	3	541	565 mq	2067,58 €	seminterrato	

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'immobile non corrispondeva a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti distinta al foglio: 454, particella: 124 sub.: 507 prot. RM0357217 del 27/05/2014 per la mancanza delle aree esterne e per la destinazione d'uso che in planimetria è ad autorimessa, ma tale destinazione d'uso non è stata mai legittimata urbanisticamente. Per sanare le sopra descritte difformità si è proceduto al deposito un nuovo DOCFA, di cui si riporta sotto la planimetria (protocollo n. RM0200019/ 2024, in atti dal 02/04/2024, con assegnazione di nuovo subalterno e quindi distinta a NCEU al foglio: 454 particella: 124 sub.: 509) autorizzato dal Giudice e finalizzato all'ottenimento della conformità tra la planimetria



l'immobile è rappresentato come autorimessa, in difformità alla pratica urbanistica n.38168/1956, ma con le aree esterne incluse.

Tuttavia è opportuno precisare che le planimetrie catastali, di impianto o meno, non assumono valore sostitutivo di autorizzazione o titolo edilizio abilitativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di conservazione necessitando solo di manutenzioni dovute alla vetusta ed all'uso come autorimessa.

PARTI COMUNI

Secondo il regolamento condominiale, sono di proprietà comune in modo indivisibile a favore dei singoli immobili con la partecipazione delle spese generali in parte proporzionale ai millesimi di cui alla tabella A:

- a) suolo su cui sorge il fabbricato;
- b) le fondazioni, le ossature in cemento armato, i muri perimetrali;
- c) il locale della lavanderia;
- d) il termosifone compresa la sede della caldaia ed il locale adibito a deposito di carbone;
- e) l'androne, le scale, la scala di accesso esterna;
- f) l'abitazione del portiere e la guardiola;
- g) l'ascensore compreso il vano della sede;
- h) le chiostrine.

Sono altresì proprietà comuni la rete di fognatura i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune così le opere le installazioni i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al godimento comune come l'impianto dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei condomini. I terrazzi a livello dei piani attici sono in uso esclusivo di chi vi esercita il calpestio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero cemento, il rivestimento dei prospetti è ad intonaco, l'edificio si presenta in ottimo stato di manutenzione. Il bene oggetto della presente relazione è sito al piano seminterrato di una palazzina residenziale con accesso dal civico 75, di totali n. 6 piani fuori terra, oltre al detto piano seminterrato, con accesso dal cancello pedonale e carrabile che apre al civico 73A di Via Federico Ozanam, nel comune di Roma.

L'immobile ha le finiture interne ordinarie e in discrete condizioni d'uso ha le pareti



tinteggiate di colore bianco, presenta il piano carrabile in piastrelle in cemento la chiusura carraia in serranda metallica ad ante anche il cancello esterno in serranda metallica.

Di seguito si riporta una indicazione schematica delle caratteristiche costruttive prevalenti: Fondazioni, strutture e solai: non si hanno elementi per determinare la natura o le condizioni delle fondazioni e delle strutture, tuttavia, all'esito del solo esame a vista si ipotizza che l'edificio abbia una struttura in cls armato.

Esposizione: l'immobile si affaccia principalmente sul lato sud con il suo ingresso.

Altezza interna utile: mt. 3,65.

Pareti esterne: sono finite a intonaco di colore ocre come il resto dell'edificio.

Pareti interne: la finitura delle pareti interne è a tinta lavabile di colore bianco con la parte bassa in colore rosso.

Infissi: in ferro e vetro.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco.

Pavimento in piastrelle in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è occupato da terzi senza titolo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale è inserito l'immobile di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame degli elaborati (cfr. Allegati stralcio PRG) Sistemi e Regole del Piano Regolatore Generale del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e controdedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46, Art.90,Art.66

- Rete ecologica: nessuna prescrizione
- Carta della qualità: nessuna prescrizione

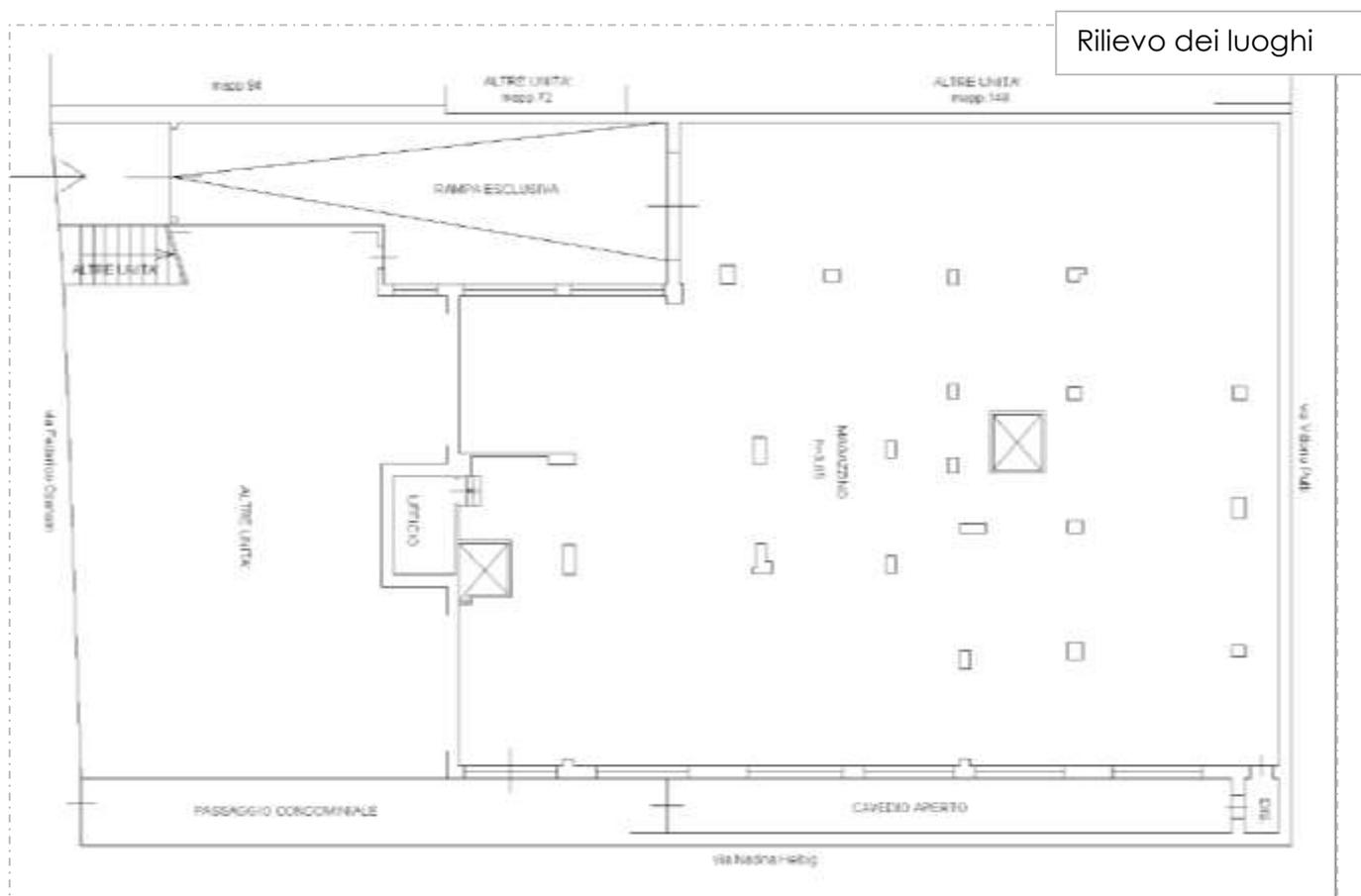
REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'intero edificio con PROTOCOLLO di ISTANZA N. 11783 del 1956 è stata rilasciato il certificato di agibilità n. 296 il 15/03/1960.

Da ricerche effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma l'elaborato planimetrico allegato alla concessione e riguardante il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato è stato edificato con progetto 6592 del 1955 e 38168 del 1956 e licenza 759 del 1955.

Dall'elaborato planimetrico allegato alla concessione l'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino, come si evince anche dall'abitabilità del fabbricato dove si legge che al piano semi sotterraneo vi è un magazzino.

C'è conformità tra il rilievo dei luoghi elaborato planimetrico allegato alla licenza 759 del 1955 anche se attualmente è utilizzato ad autorimessa.



Da accertamenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa non è presente negli uffici del Comune. Tale cambio d'uso è stato attuato in assenza di titolo abilitativo e la destinazione d'uso assentita urbanisticamente è di magazzino; pertanto, considerato che non vi è un titolo urbanistico atto a legittimare l'autorimessa ed

Stralcio agibilità

N. 296

Mil
IL CAPO SEZIONE **IL SINDACO DI ROMA**

ista la domanda N. 11783/56 Protocollo V Ripartizione presentata dal (I) _____

~~ART. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907 - N. 326~~
Visti ~~ART. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907 - N. 326~~ e 26 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa comunale prof. 6592/55 di tipo (2) palazzine (medio) della superficie in mq. 520 situata in Via J. Bauau N. 45

DICHIARA Versato in 2 poste n. 1 26065
110000 Concessioni Governative
bolletto n. 41 del 9-10-57
Ufficio Postale di Roma OST.

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appi_____

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani		
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitaz.	uso vario	
Semi sotter.	MAGAZZINO																		1

in ragione di quanto sin qui esposto e fatte salve eventuali risultanze discendenti da ulteriore documentazione oggi non disponibile, il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa deve ritenersi abusivo.

Anche l'agibilità del fabbricato riporta che al piano seminterrato vi è un magazzino.

Sono state esperite altresì ricerche presso gli archivi dell'USCE (Ufficio Speciale Condono Edilizio del comune di Roma) in riferimento all'immobile oggetto di perizia per il quale sono presenti le seguenti Istanze di Condono:

- per ***** prof. 514510/0
per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa al locale commerciale di 201,60 mq.
- per ***** prof. 514521/0
per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa al locale commerciale di 177,70 mq.
- per ***** prof. 514529/0
per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa al locale commerciale di 170,80 mq.

Tali autorizzazioni in sanatoria non sono ancora concluse e considerato che non vi è un titolo urbanistico atto a legittimare l'autorimessa tali autorizzazioni non possono concludersi.

Ne deriva che l'unica destinazione legittimata dai documenti reperiti sia quella a "magazzino". Infatti dall'esame dei documenti l'immobile di cui ci si occupa risulta essere stato originariamente urbanisticamente destinato solo a locale magazzino.

Nella situazione sopra descritta si è ritenuto presentare un nuovo DOCFA, autorizzato dal Giudice e finalizzato all'ottenimento della conformità catastale ed urbanistica con il cambio uso di magazzino come da stato autorizzato pratica urbanistica n.38168/1956.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile allo stato attuale si può ritenere che esso risponde ai requisiti richiesti dalle prescrizioni del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



I posti auto del lotto 2 oggetto dell'esecuzione, appartengono alla:

#***** # (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****#

CONFINI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 1, PIANO T

Il posto macchina 1 confina con l'area di manovra su tre lati, con le particelle 702 e 719 facenti parte del condominio adiacente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 2, PIANO T

Il posto macchina 2 confina con l'area di manovra su un lato, con il sub. 26 denominato posto macchina 3, con la particella 242 facente parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 3, PIANO T

Il posto macchina 3 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 25 denominato posto auto 2, con il subalterno 27 denominato posto auto 4, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 4, PIANO T

Il posto macchina 4 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 26 denominato posto auto 3, con il subalterno 28 denominato posto auto 5, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 5, PIANO T

Il posto macchina 5 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 27 denominato posto auto 4, con il subalterno 29 denominato posto auto 6, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 6, PIANO T



Il posto macchina 6 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 28 denominato posto auto 5, con il subalterno 30 denominato posto auto 7, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 7, PIANO T

Il posto macchina 7 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 29 denominato posto auto 6, con il subalterno 31 denominato posto auto 8, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 8, PIANO T

Il posto macchina 8 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 30 denominato posto auto 7, con il subalterno 32 denominato posto auto 9, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 9, PIANO T

Il posto macchina 9 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 31 denominato posto auto 8, con il subalterno 33 denominato posto auto 10, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 10, PIANO T

Il posto macchina 10 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 32 denominato posto auto 9, con il subalterno 34 denominato posto auto 11, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, salvo altri.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 11, PIANO T

Il posto macchina 11 confina con l'area di manovra su un lato, con il subalterno 33 denominato posto auto 10, con la particella 37 facenti parte del condominio adiacente, con la particella 363, salvo altri.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 12, PIANO T

Il posto macchina 12 confina con l'area di manovra su tre lati, con la particella 39, salvo altri.



BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 13, PIANO T

Il posto macchina 13 confina con l'area di manovra su tre lati, con la particella 363, salvo altri.

CONSISTENZA

Per la consistenza dei posti auto, tenuto conto che sui luoghi non sono presenti tutte le perimetrazioni si è ritenuto prendere in considerazione la consistenza suggerita dal NCEU.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.



BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei posti auto nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Dovrà essere effettuata [a cura dall'aggiudicatario](#) la voltura dell'intestazione catastale di ciascun posto auto il cui costo è stato considerato già detratto dal valore del lotto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	24	5	C6	1	10	12 mq	27,89 €	T	



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	25	5	C6	1	16	27 mq	44,62 €	T	

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	26	5	C6	1	15	17 mq	41,83 €	T	

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	27	5	C6	1	12	14 mq	33,47 €	T	

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato



	947	39	28	5	C6	1	12	13 mq	33,47 €	T	
--	-----	----	----	---	----	---	----	-------	---------	---	--

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	947	39	29	5	C6	1	12	13 mq	33,47 €	T	

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	947	39	30	5	C6	1	12	13 mq	33,47 €	T	

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	947	39	31	5	C6	1	11	12 mq	30,68 €	T	

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	32	5	C6	1	11	12 mq	30,68 €	T	

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	33	5	C6	1	12	12 mq	33,47 €	T	

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	34	5	C6	1	14	18 mq	39,04 €	T	

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	35	5	C6	1	12	12 mq	33,47 €	T	

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 13, PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	39	36	5	C6	1	13	12 mq	36,26 €	T	

Nella visura storica si evince un errore di battitura sulla consistenza che erroneamente è stata riportata di 13 mq maggiore della superficie catastale di 12 mq. Ciò è sicuramente un errore poiché la superficie catastale, che fa riferimento alla superficie lorda, non può essere minore della consistenza, che fa riferimento alla superficie netta.

Bene 2: Posto auto interno 1 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 24, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123149.1/1986).

Bene 3: Posto auto interno 2 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 25, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123150.1/1986).

Bene 4: Posto auto interno 3 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 26, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123151.1/1986).

Bene 5: Posto auto interno 4 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 27, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123152.1/1986).

Bene 6: Posto auto interno 5 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 28, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123153.1/1986).

Bene 7: Posto auto interno 6 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 29, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123154.1/1986).

Bene 8: Posto auto interno 7 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 30, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123155.1/1986).

Bene 9: Posto auto interno 8 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 31, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123156.1/1986).



Bene 10: Posto auto interno 9 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 32, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123157.1/1986).

Bene 11: Posto auto interno 10 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 33, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123158.1/1986).

Bene 12: Posto auto interno 11 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 34, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123159.1/1986).

Bene 13: Posto auto interno 12 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 35, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123160.1/1986).

Bene 14: Posto auto interno 13 Piano T censito al NCEU al foglio: 947, particella: 39, sub.: 36, costituzione del 31/07/1986 in atti dal 10/04/1999 edificazione su area urbana (n. 123161.1/1986).

STATO CONSERVATIVO

Il Lotto oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse che necessita di interventi di manutenzione, sia per lo stato di incuria in cui versa, sia per riportare le area di parcheggio sul calpestio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di un'area esterna non si rilevano caratteristiche costruttive rilevanti. La pavimentazione è asfalto, tuttavia l'incuria e la mancanza di manutenzione dell'area ha consentito all'erba di crescere liberamente, modificando anche la complanarità del piano carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 5, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 7, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 8, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 9, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 10, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477,
INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta libero.



BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile risulta libero.

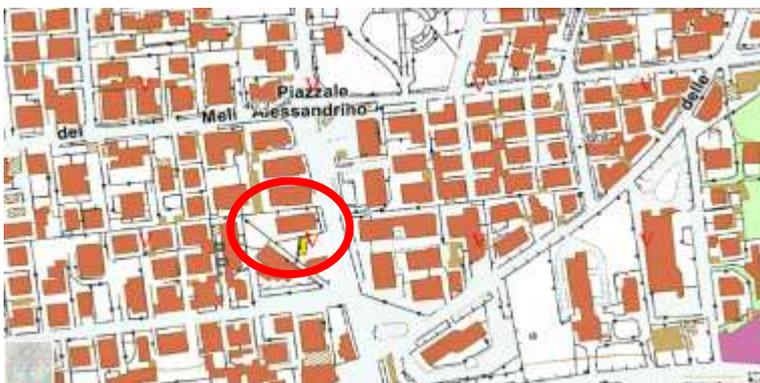
BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRINO 477, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile risulta libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.18/2008, i posti auto risultano inclusi in sistemi e regole 1:10000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato, città da ristrutturare. MUNICIPIO: V.



Rete ecologica nessuna prescrizione



Carta qualità nessuna prescrizione



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma, presso il Municipio V e presso l'ufficio Condono Edilizio (U.S.C.E.) non è stata reperita alcuna documentazione riguardante i posti auto; pertanto, si può asserire che non è stata reperita documentazione urbanistica, fatte salve eventuali risultanze discendenti da ulteriore documentazione oggi non disponibile.

Considerata l'irreperibilità del progetto urbanistico si fa riferimento alle planimetrie catastali di primo impianto, ai sensi dell'ART. 9BIS D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, poiché rappresentano gli atti sulla base delle quali dimostrare la legittimità dei posti auto. i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica e la scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito. Infatti, con il Decreto Semplificazioni 2020, (D.L. 76/2020), si definisce che le fonti della conformità, in assenza dei progetti edilizi o in caso di loro irreperibilità, sono le planimetrie catastali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili del lotto 3 appartengono alla:

- #***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: ***** #

CONFINI

BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Il box interno 1 confina con il box 2, il terrapieno su due lati ed il corsello, esso allo stato attuale è privo di muri che lo delimitano.

BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

L'interno 15 non è individuabile con precisione allo stato attuale per assenza di delimitazione, ed essendo presente una difformità tra la planimetria assentita urbanisticamente e la planimetria catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

Il bene oggetto di stima e distinto al NCEU al foglio: 1126 particella: 942 sub.: 39 distinto con l'interno 1 (uno) è posto al piano seminterrato, ha una consistenza di 22 mq e superficie catastale di 23 mq.

Durante il sopralluogo effettuato con il Custode si è rilevata l'assenza di suddivisione dei box, la mancanza di perimetrazione rende impossibile definire la superficie del box oggetto di esecuzione, per assenza di certezza della delimitazione della superficie. Pertanto, ai fini della consistenza, necessaria per la stima del bene, si ritiene considerare la superficie suggerita dalla visura catastale, considerando che esiste una conformità tra la planimetria catastale e quella urbanistica.

Il bene non è comodamente divisibile in natura poiché non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

Il bene oggetto di stima e distinto al NCEU al foglio: 1126 particella: 942 sub.: 53 distinto con l'interno 15 (quindici) è posto al piano seminterrato, ha una consistenza catastale di 18 mq e superficie catastale di 21 mq. Non è possibile definire la superficie del box oggetto di esecuzione per la mancanza di perimetrazione della superficie e per difformità tra la planimetria catastale e quella urbanistica che rende incerta anche l'individuazione del box nell'autorimessa.

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	942	39	6	C/6	11	22	23 mq	76,13 €	S1	



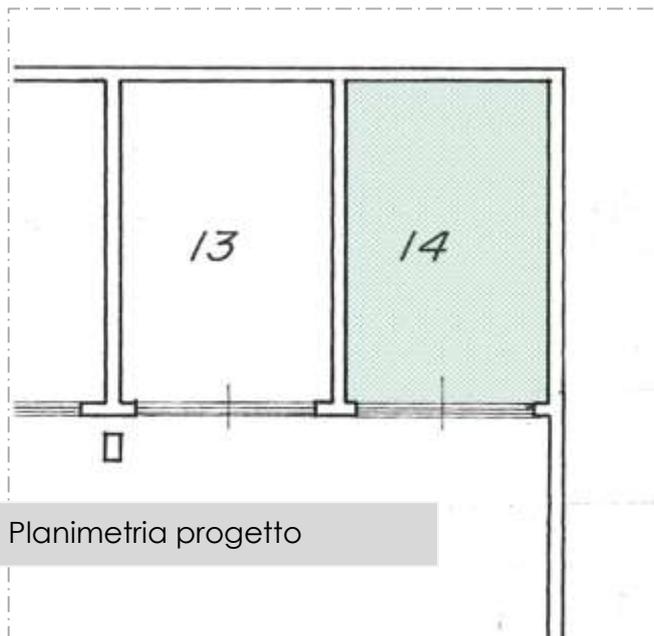
CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

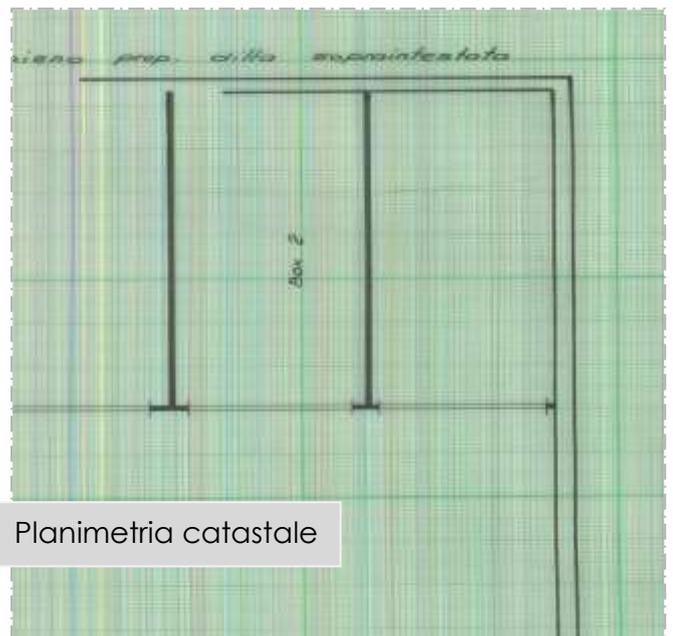
Al fine di renderlo conforme urbanisticamente e catastalmente è necessario edificare i muri a perimetrazione del box oltre la messa in opera di una porta basculante. Detti muri dovranno essere realizzati secondo il progetto concessionato depositato al dipartimento di attuazione urbanistica. I cui costi totali per gli interventi da realizzare al fine di rendere conforme l'immobile sono di circa 5'500,00 euro compresi di IVA secondo legge.

L'immobile risulta ancora intestato alla ***** Sede in ROMA (RM). Per correggere l'intestazione andrà presentata dall'aggiudicatario la domanda di voltura catastale al NCEU il cui costo è ricompreso nelle spese tecniche dell'intervento sopra riportato.

Di seguito si riportano le planimetrie del progetto concessionato e catastale a confronto.



Planimetria progetto



Planimetria catastale

BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1126	942	53	6	C/6	11	22	23 mq	62,28 €	S1		



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

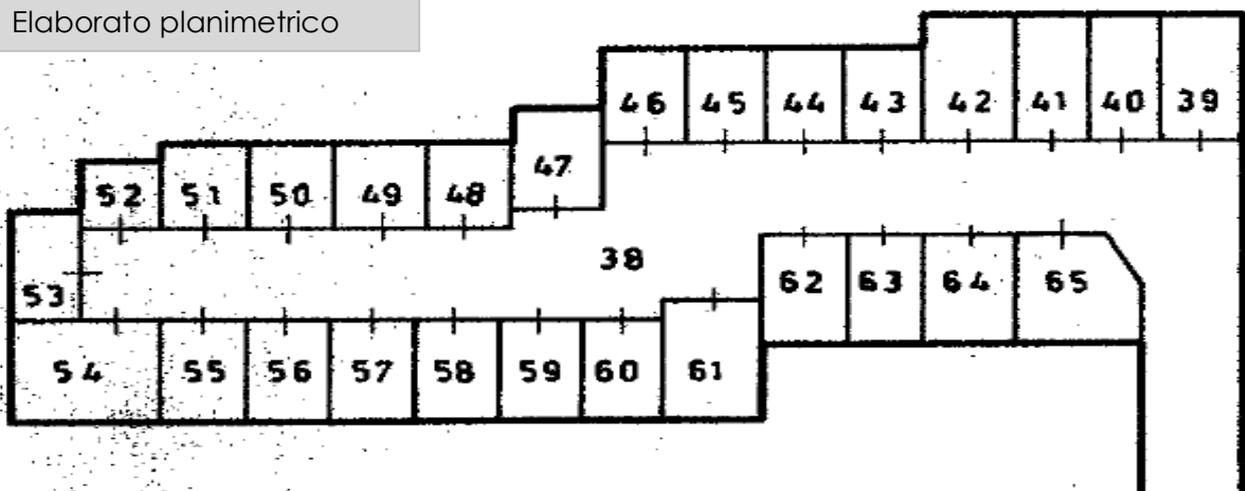
Il bene oggetto di stima e distinto al NCEU al foglio: 1126 particella: 942 sub.: 53 distinto con l'interno 15 (quindici) è posto al piano seminterrato, ha una consistenza di 18 mq e superficie catastale di 21 mq. Nello stato dei luoghi vi è una somiglianza dell'autorimessa con la planimetria catastale seppur allo stato attuale mancano i muri di perimetrazione del box e di fatto se si fa riferimento alla sola planimetria catastale la posizione del box è individuabile.

Tuttavia non è possibile definire la superficie del bene oggetto di esecuzione per la mancanza di perimetrazione della superficie e per difformità tra la planimetria catastale e quella urbanistica che rende incerta anche la perimetrazione. Come si evince dal confronto vi è una difformità tra il progetto concessionato e la planimetria catastale. L'estensione del bene interno 15 nella planimetria catastale si estende nell'area di manovra del progetto concessionato. Di seguito si riportano le due planimetrie a confronto.



La difformità tra il progetto concessionato e l'elaborato planimetrico catastale si estende all'intero piano per la sagoma del piano seminterrato e la disposizione dei vari box.

Elaborato planimetrico

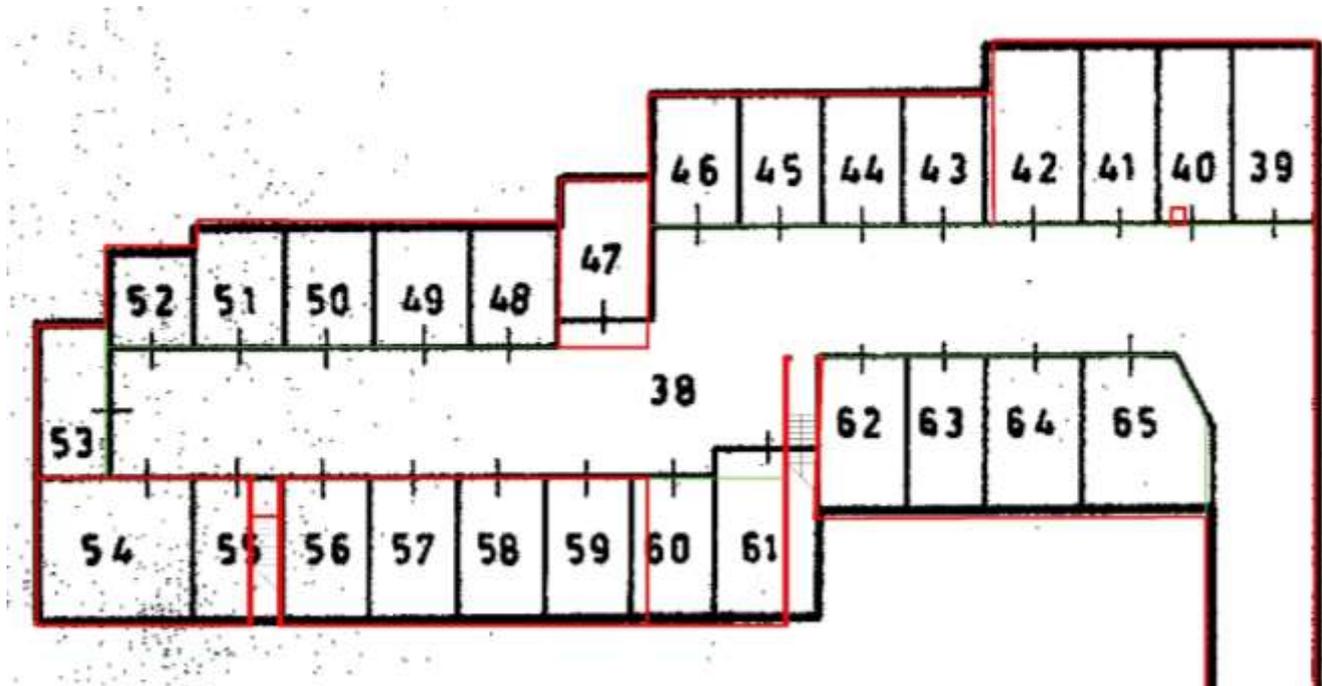


Progetto



Si segnala altresì una difformità anche tra l'elaborato planimetrico catastale e lo stato di fatto. Infatti, nello stato di fatto sono presenti alcuni box ed alcuni posti auto, mentre nell'elaborato planimetrico sono solo box, inoltre nell'elaborato planimetrico non sono rappresentate le due scale. Andrebbe quindi approfondita tale difformità a livello condominiale, anche se non è oggetto della presente relazione.

Di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato di fatto in rosso e dell'elaborato planimetrico.



STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'autorimessa possono definirsi scarse per la presenza di infiltrazioni sia dal terrapieno con colate di acqua diffuse sia macchie sulle predalles.

BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse per i motivi che investono l'intera autorimessa. Va altresì segnalato che è necessario edificare i muri a perimetrazione del box per sanare la difformità urbanistica e catastale, oltre la messa in opera di una porta basculante.

BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

Le condizioni dell'interno 15 possono essere ritenute scarse per i motivi che investono l'intera autorimessa, anche se di esso non vi è una precisa individuazione.

PARTI COMUNI

Secondo il regolamento condominiale, sono di proprietà comune in modo indivisibile a favore di tutti gli immobili nelle porzioni millesimali con la partecipazione delle spese generali:

- a) l'intero suolo su cui sorge la costruzione principale e le accessorie, tutte le aree circostanti le costruzioni stesse ad eccezione dei giardini privati, comunque destinate o utilizzate (muri di sostegno, marciapiedi, scalette esterne ed altri manufatti minori, arre circostanti il fabbricato sino ai muri di sostegno).
- b) le fondazioni e le strutture portanti.
- c) le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano scala.
- d) i muri perimetrali di recinzione con le relative inferiate che li sormontano.
- e) il cancello verso la pubblica via, gli infissi delle scale e quelli per accedere in genere alle proprietà comuni.
- f) gli impianti idrici di adduzione e di scarico e quindi la rete delle fognature degli scarichi pluviali dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari.
- g) l'impianto citofonico, compresa la pulsantiera installata accanto al portone ed esclusi gli apparecchi installati nei singoli appartamenti.
- h) l'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne di ingresso, delle scale e in genere delle parti comuni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è circondato da un giardino e da spazi condominiali, recintati. Il piano interrato ha accesso dai civici 117 (accesso carrabile) e 113 (accesso pedonale), e chiuso da un cancello in ferro.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato ed il quarto ed ultimo mansardato che ne costituisce la copertura. Le facciate sono rivestite in cortina i frontali dei balconi ed i cornicioni dei tetti sono in cemento a faccia vista.

Il locale autorimessa ha un'altezza di circa 3,00 m. Il solaio è in predalles tinteggiate, il calpestio è rivestito con pavimento industriale; l'impianto di illuminazione dell'autorimessa è costituito da plafoniera al neon con tubazione in vista, la rampa di accesso è chiusa da un cancello a battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero.

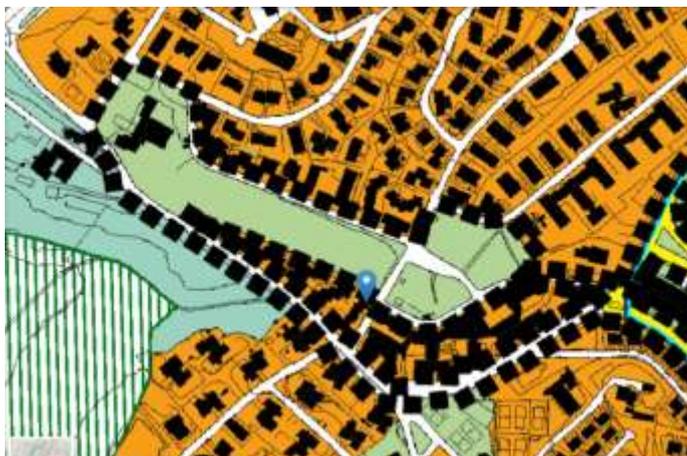
BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui insistono i beni 15 e 16 insiste nella tavola di Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, compreso nel sistema insediativo – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Art.44,Art.45,Art.48, Art.90,Art.66.



Rete ecologica: nessuna prescrizione
Carta qualità: nessuna prescrizione



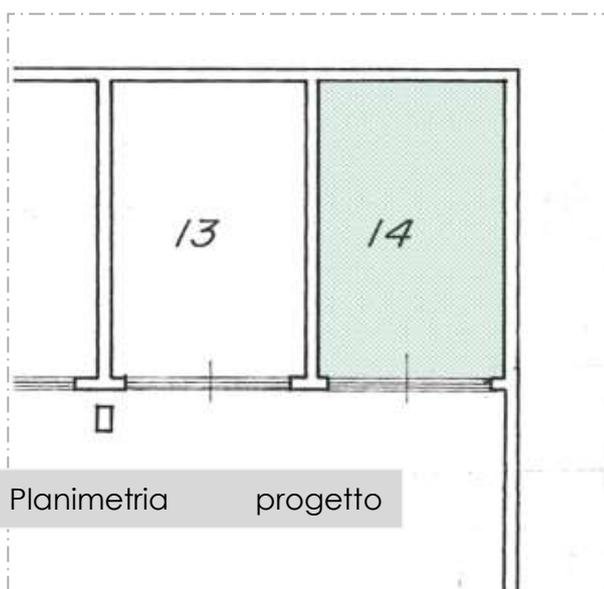
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

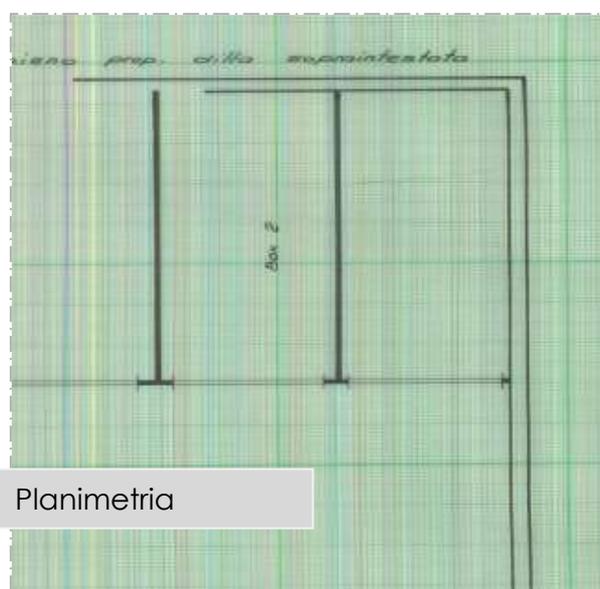
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato in cui insiste il box non è dotato di certificato di abitabilità.

Da ricerche effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma risulta depositata la documentazione riguardante il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato. Per detto fabbricato è stato presentato il progetto in data 28/04/1983 al n. 19139/83, progetto approvato dal Comune di Roma in data 6/07/1983 e rilasciata la concessione edilizia n. 238/c del 8 febbraio 1984 protocollo 19163/83 e n. 945/c del 19 settembre 1988 protocollo 204218/87 per la variante e completamento dell'edificio.

Non risulta alcun documento anche presso l'Ufficio Condono Edilizio (U.S.C.E.).



Planimetria progetto



Planimetria



Di seguito si riportano nuovamente le planimetrie del progetto concessionato e catastale a confronto.

I costi totali per gli interventi da realizzare al fine di rendere conforme l'immobile e la voltura dell'intestazione catastale sono di circa 5'500,00 euro compresi di IVA secondo legge.

BENE N° 16 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 117, INTERNO 15, PIANO SEMINTERRATO

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

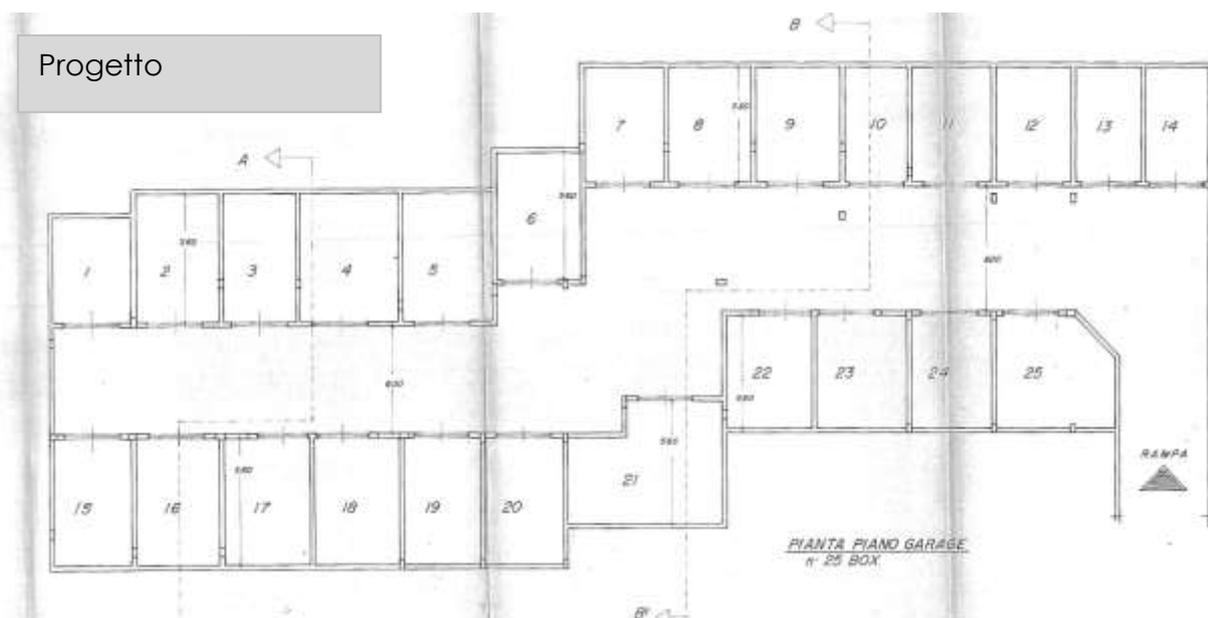
Da ricerche effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma risulta depositata la documentazione riguardante il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato. Per detto fabbricato è stato presentato il progetto in data 28/04/1983 al n. 19139/83, progetto approvato dal Comune di Roma in data 6/07/1983 e rilasciata la concessione edilizia n. 238/c del 1983 protocollo 19163 e n. 945/c del 1987 protocollo 204218 per la variante e completamento dell'edificio. Non risulta alcun documento anche presso l'Ufficio Condono Edilizio (U.S.C.E.).

Il bene oggetto di stima e distinto con l'interno 15 (quindici) non è stato individuato poiché non è possibile definire la sua superficie per la mancanza di perimetrazione e per difformità tra la planimetria catastale e quella urbanistica che rende incerta anche l'individuazione.



Di seguito si riportano le due planimetrie a confronto.

Come si evince dal confronto vi è una difformità tra il progetto concessionato e la planimetria catastale. L'estensione del box nella planimetria catastale si estende nell'area di manovra del progetto concessionato. Nello stato dei luoghi vi è una somiglianza dell'autorimessa con la planimetria catastale seppur allo stato attuale mancano i muri di perimetrazione del box. Tale mancanza rende ancora più incerta la perimetrazione e l'individuazione.



LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia

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 a:

- #***** (Proprietà 1/2)



- ***** (Proprietà 1/2) #

CONFINI

Il terreno oggetto di perizia confina sul lato corto verso via Cassia con particella 187, sul lato corto opposto con la particella 355, sul lato lungo con le particelle di terreno 1612-1613-340-1934-2049 e sul lato parallelo a via Agostino Scali confina con le particelle 140, 431, 432, 739, 1914, 1605, 435, 605, 447, 455, 473, 693, 2075, 2076, 698, 699, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pascolo arboreo	11821,17 mq	11821,17 mq	1	11821,17 mq	0,00 m	
Seminativo	4028,83 mq	4028,83 mq	1	4028,83 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15850,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				15850,00 mq		



In data 24/01/2024 è stato eseguito il rilievo topografico (con Stazione Totale Leica TS10 con reflectorless R500) dell'area identificata al NCT dell'AdE Roma /D fg.44 all. A con i mapp.li 27 e 130, rilevando l'estensione di 15850 mq.

Poiché dalla visura catastale si rileva che

		destinazione	mq	pascolo arborato	seminativo
foglio 44	particella 130	pascolo arborato	30		
	particella 27	pascolo arborato	12'000		
		seminativo	4'100		
Totale superficie catastale:			16'130	12'030 mq	4'100 mq

Considerato che dal rilievo topografico è risultato che la superficie ha estensione di 15850 mq e dovendo dividere per l'area a destinazione seminativo e l'area a destinazione pascolo arboreo si applica la proporzione con le superfici offerte dalla visura catastale:

$$15'850 \text{ mq} : 16'130 \text{ mq} = x : 12'030 \text{ mq}$$

$$15'850 \text{ mq} \times 12'030 \text{ mq} / 16'130 \text{ mq} = 11'821,17 \text{ mq pascolo arborato}$$

$$15'850 \times 4'100 / 16'130 = 4'028,83 \text{ mq seminativo}$$

Non sussiste corrispondenza tra mappale catastale e quanto rilevato nel corso del rilievo del 24/01/2024. Il bene è divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	130				Pascolo arborato		00 30 mq	0,04 €	0,03 €	
44	27		AA		Pascolo arborato		1 20 0 mq	13,48 €	10,54 €	
44	27		AB		Seminativo			26,62 €	11,65 €	



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra mappale catastale e quanto rilevato nel corso del rilievo del 24/01/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, il terreno ricade:

-per circa due terzi in Sistema ambientale Aree naturali protette - Parchi istituiti (Parco DENOMINAZIONE: Veio) MUNICIPIO: XV (esso si sviluppa nel Parco di Veio) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 69. Aree naturali protette nazionali e regionali

-per circa un terzo nell'AGRO ROMANO come area agricola Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62.

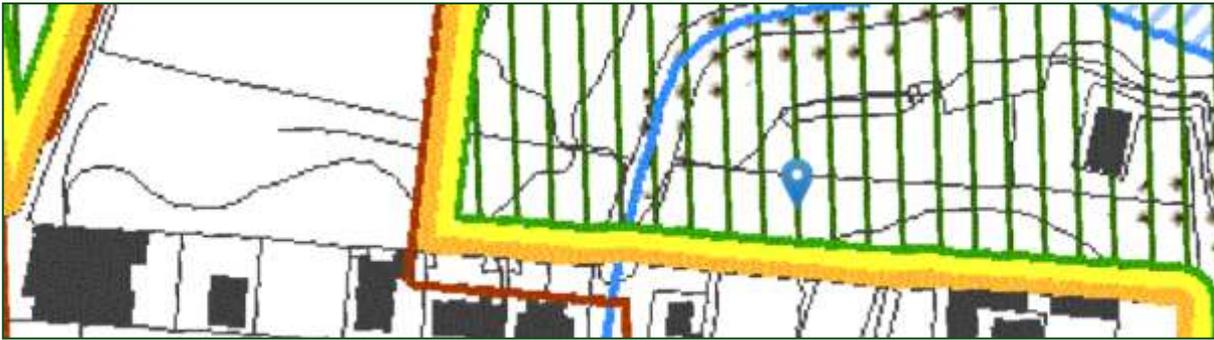
-il territorio è ricompreso nel piano territoriale paesistico n.7 VEIO-CESANO _ PTP ambito territoriale n.15/Roma.

Quindi poiché il terreno si sviluppa nel parco di Veio si deve far riferimento anche alle norme tecniche di attuazione "PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO " del giugno 2017;

PARCHI	
	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
AGRO ROMANO	
	Aree agricole



- Rete ecologica



- Carta della qualità



REGOLARITÀ EDILIZIA

Durante il rilievo effettuato anche con l'ausilio del topografo si è constatata la presenza di diverse superfetazioni realizzate da terzi sul terreno oggetto di valutazione. Per tali opere eseguite da terzi non sono stati reperiti documenti che ne giustificano la realizzazione. Sono stati rilevati:

porzioni di fabbricati edificati a cavallo tra il lotto in oggetto ed i terreni adiacenti,
containers prefabbricati,
manufatti in legno,
struttura metallica con la copertura in telone,
orti recintati.

ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



VINCOLI

Il terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, essendo parco naturale. Tale vincolo è regolato dalla Legge Regionale 29/97 e dal regolamento di attuazione del giugno 2017 del Parco di Veio, in cui qualunque attività "edilizia e non" deve essere preventivamente autorizzata mediante nullaosta, ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 29/97 e sottoposta a procedimento VAS.

Va altresì evidenziato che il parco di Veio è stato identificato come area paesaggistica di notevole interesse pubblico.

Nella Trascrizione N. RP 46490 del 1988 si legge "appezzamento di terreno sito nelle vicinanze di Roma via Cassia località Farnese sul quale grava il vincolo archeologico da parte delle Belle Arti N.C.T. Alla partita 11.148 foglio 44 numero 27 e 130 di complessivi ha 1.61.30". Va evidenziato che è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica e ad oggi non è stato ancora consegnato pertanto tale vincolo non è stato ancora verificato.

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21, piano 5

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla seguente società:

- #***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****#

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina con pianerottolo condominiale, con il vano scala salvo altri, distacco verso via Cerbara e verso via Carcano salvo altri.

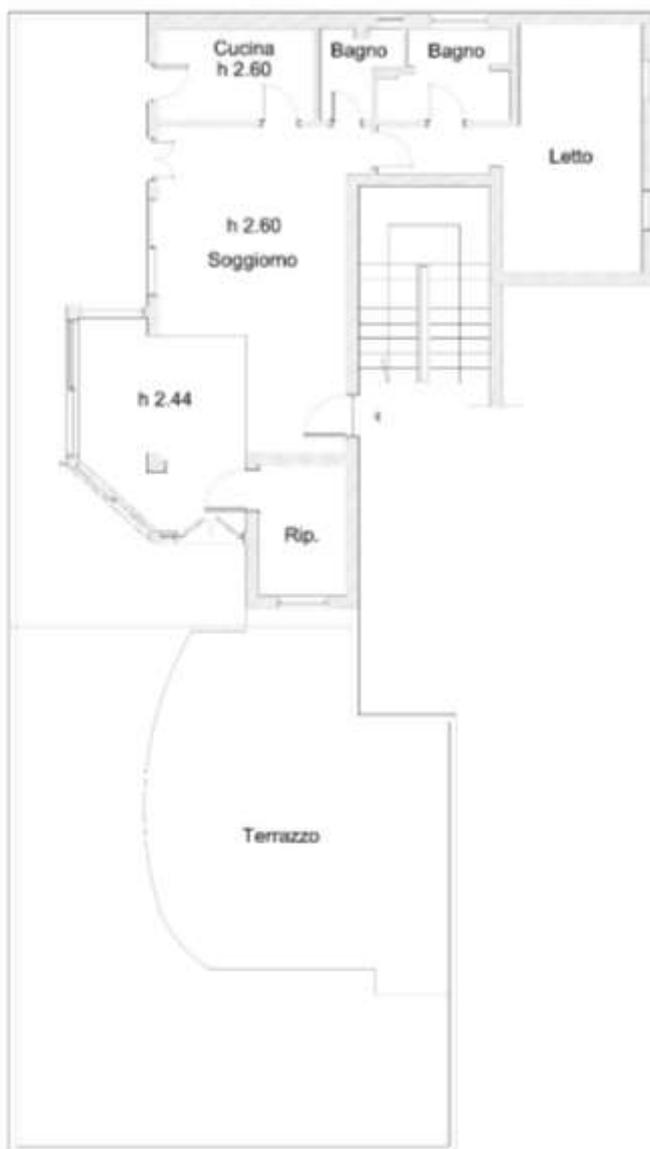
CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,31 mq	79,86 mq	1	79,86 mq	2,60 m	quinto
Terrazza	115,74 mq	123,30 mq	0,20	24,66 mq	0,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				104,52 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				104,52 mq		

Per la valutazione della consistenza su cui si basa la stima sono state considerate solo le superfici assentite urbanisticamente e catastalmente come si evince anche dalla planimetria di seguito riportata.

PLANIMETRIA assentita su cui è stata calcolata la consistenza



L'appartamento oggetto di stima è posto al piano quinto, distinto con l'interno 21 (ventuno) ed ha la consistenza, così come considerata nella valutazione del bene composta da soggiorno, camera da letto, due bagni, cucina, ripostiglio e terrazzo.

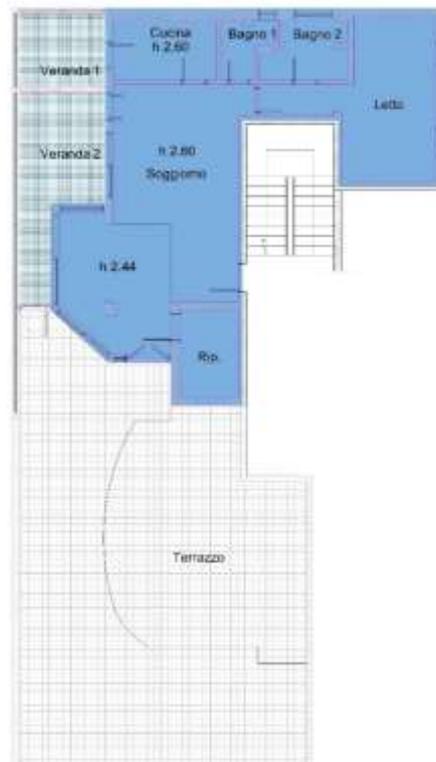
Mentre dal rilievo dei luoghi allo stato attuale l'appartamento è composto da soggiorno, camera da letto, due bagni, cucina, ripostiglio, due verande e terrazzo.

Di fianco si riporta la planimetria e le superfici utili calpestabili di ciascun ambiente dello stato di fatto:

Rip.	4,62
Soggiorno	33,56
Cucina	5,74
Bagno 1	2,37
Bagno 2	4,25
Letto	15,77
Veranda 1	5,82
Veranda 2	11,86
Terrazzo	98,06

Da ciò si deduce che la superficie assentita catastalmente ed urbanisticamente con le superfici utili calpestabili di ciascun ambiente sono senza le due verande come di fianco riportate nella planimetria.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE



Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi della ex Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta, tenendo conto che, nel calcolo, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, è stata computata l'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, escluse delle verande, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare), i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati calcolati per intero.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	843	824	501	4	A4	2	5 vani	81,00 mq	1032,91€	quinto

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sono presenti una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente al NCEU ed allegata all'ultima concessione in sanatoria per la presenza delle due verande.

Al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi e la planimetria assentita urbanisticamente e catastalmente è necessario rimuovere le due verande.

Per il costo di demolizione di seguito si riporta il computo metrico estimativo delle opere necessarie per riportare lo stato dei luoghi conforme alla planimetria urbanistica – catastale presente nell'ultimo fascicolo di condono dell'immobile. A tali costi vanno aggiunte l'IVA secondo legge e le spese tecniche e per le reversali per la presentazione della SCIA di USUPRISTINO per un totale di € 3'000,00.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ELIMINAZIONE verande						
NR Ord	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	costo unitario/unità	costo unitario	N°	QUANTITA' RILEVATE	IMPORTO
CAP A	OPERE DI RIPRISTINO					
1	Demolizione di solai sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in putrelle e tavelloni solaio copertura cabina armadio	mq €	22,60	1,00	17,68 €	399,57
2	Veranda: Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq €	22,92	1,00	62,45 €	1.431,40



NR Ord	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	costo unitario/unità	costo unitario	N°	QUANTITA' RILEVATE	IMPORTO
CAP A	OPERE DI RIPRISTINO					
3	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati tamponatura tra le due verande	mq	€ 8,68	2,00	2,00	€ 34,72
4	Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli: valutazione a volume	mc	€ 23,27	1,00	16,43	€ 382,24
5	Trasporto a discarica autorizzata e realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	mc	€ 70,09	1,00	16,43	€ 1.151,33
6	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)	mc	€ 18,00	1,00	16,43	€ 295,68
	SOMMANO					€ 3.694,93
CAP B	IMPREVISTI					
7	Imprevisti considerati il 20%	%		1,00	1,00	€ 738,99
	SOMMANO					€ 738,99
	RIEPILOGO GENERALE					
	OPERE DI RIPRISTINO	CAP A				€ 3.694,93
	IMPREVISTI	CAP B				€ 738,99
	TOTALE					€ 4.433,92

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse dettate dalla necessità di ristrutturare parzialmente l'immobile anche a causa della rimozione delle superfetazioni.

Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'appartamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, presenta materiali di rifinitura di mediocre qualità.

L'altezza utile dell'immobile è di 2,60 ml.

Sull'intero calpestio è in essere un maiolicato. Su alcune porzioni è presente un controsoffitto.

I muri ed i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati. L'intonaco e le tinte non si presentano in carenti condizioni. La porta d'ingresso all'immobile è blindata. Gli infissi sono a taglio termico bianchi senza persiane o tapparelle. L'oscuramento è garantito da tende veneziane. Le porte interne sono in legno tamburato marroni senza specchiature.



L'immobile è molto luminoso con infissi che prospettano verso l'esterno ed è illuminato direttamente in ciascun ambiente. Non si hanno notizie degli impianti.

L'esposizione solare dell'unità abitativa può definirsi buona, essendo discretamente assoluta con quattro affacci su area libera.

STATO DI OCCUPAZIONE

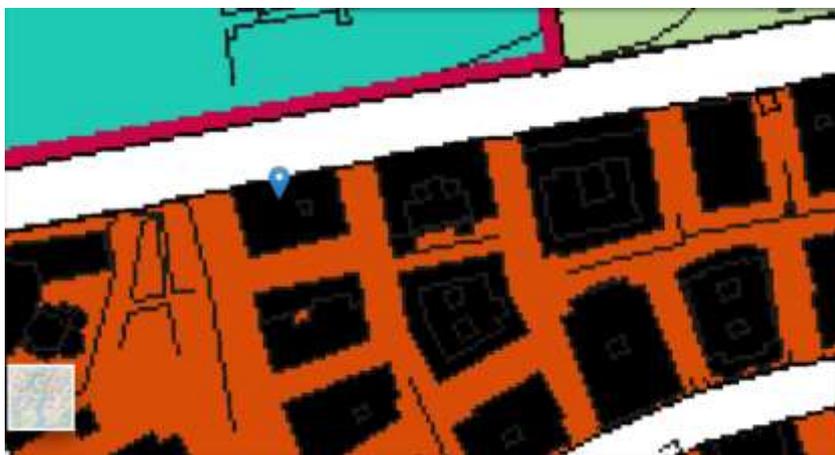
L'immobile risulta nella disponibilità della soc. eseguita.

NORMATIVA URBANISTICA

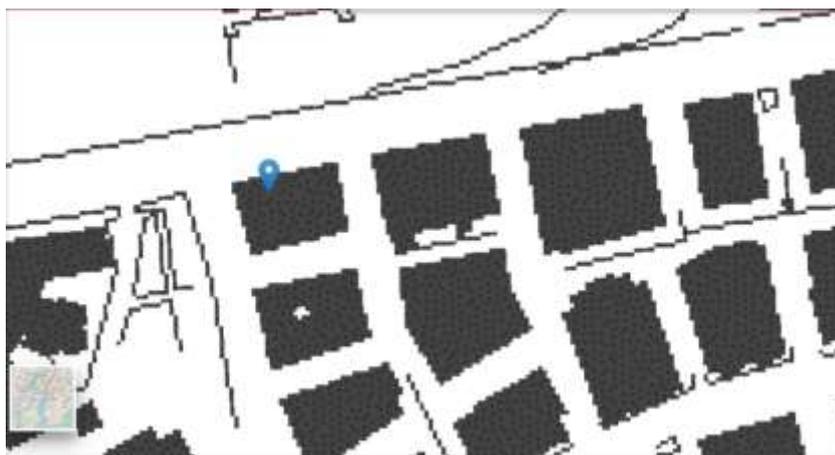
Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.18/2008, l'immobile risulta Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: art.44,art.45, art.46.



- Rete ecologica: nessuna prescrizione



- Carta della qualità: nessuna prescrizione



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'ufficio condono sono presenti quattro istanze:

1. protocollo n. 0132640 del 1987
2. protocollo n.57081/002 del 1995
3. protocollo n.57081/002 del 1995
4. protocollo n.28179 del 2005

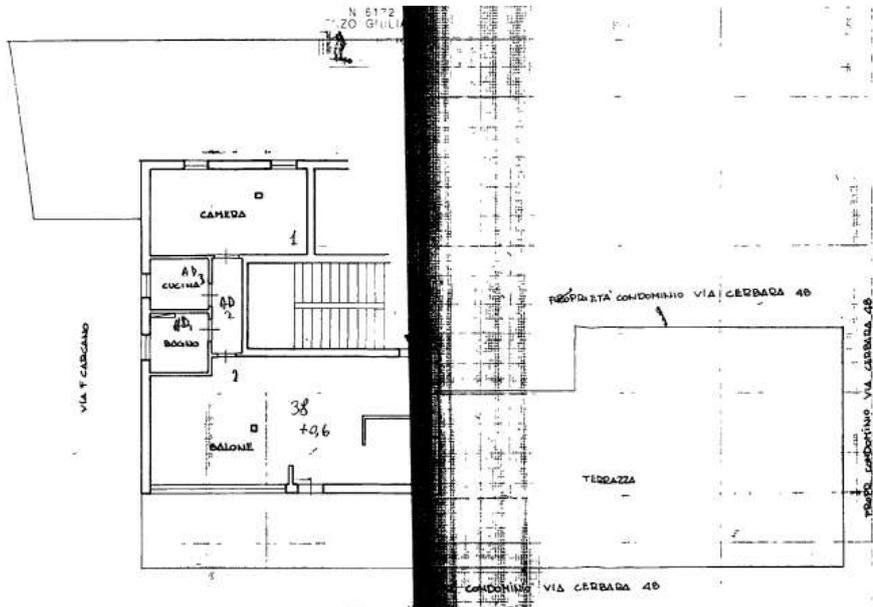
per le quali sono state rilasciate tre concessioni in sanatoria:

1. n. 263977 del 20 luglio 2001 per 63,91 mq con destinazione residenziale (per istanza n. 0132640 del 1987),
2. n. 223171 del 21 marzo 2020 per 0,00 mq residenziale e per opere senza aumento di cubatura (per istanza n.57081/002 del 1995,
3. n. 227577 del 19 aprile 2020 per 4,30 mq residenziale (per istanza n._57081/001 del 1995).

Nella specifico:

1. Con domanda di condono protocollo n. 0132640/87 del 21 maggio 1987 la sig.ra #*****# chiede il condono per 63,91 mq per un cambio di destinazione d'uso da soffitta a locali abitabili in via Giuseppe Cerbara 48, int. 21. Per tale istanza viene rilasciata dall'ufficio speciale condono edilizio il 20 luglio 2001 la concessione in sanatoria n. 263977 per 63,91 mq con destinazione residenziale.

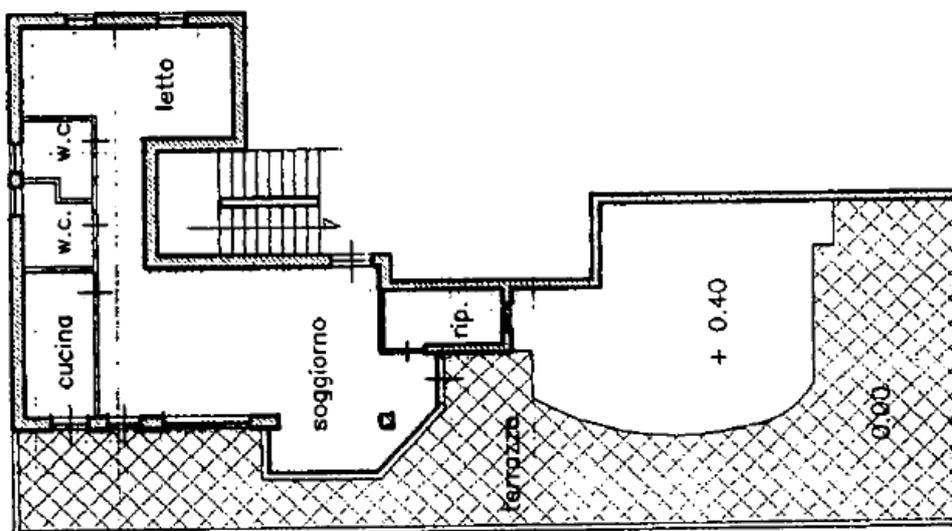




2. Con domande di condono protocollo n.57081/002 del 1995 il signor #*****
*****# in qualità di amministratore unico della società ***** chiede il
condono per opere senza aumento di cubatura. Per tale istanza viene rilasciata
dall'ufficio speciale condono edilizio il 21 marzo 2020 la concessione in sanatoria n.
223171 per 0,00 mq residenziale e per opere senza aumento di cubatura.

La planimetria del fascicolo è la stessa della concessione n. 227577.

3. Con domande di condono protocollo n.57081/001 del 1995 il signor #*****
*****# in qualità di amministratore unico della società ***** chiede il
condono per ampliamento. Per tale istanza viene rilasciata dall'ufficio speciale
condono edilizio il 19 aprile 2020 la concessione in sanatoria n. 227577 per 4,30 mq
residenziale



4. Con domanda di condono protocollo n.28179 del 2005 il signor #***** *****#
in qualità di amministratore unico della società ***** chiede il condono per



ampliamento di 12 mq. Tale istanza non è stata perfezionata. Non ci sono planimetrie in atti e pertanto non si comprende l'ampliamento a cosa fa riferimento. I 12 mq potrebbero riferirsi alle verande, tuttavia non essendoci documentazione sufficiente ed essendo mancante la planimetria non si può avere certezza della definizione della pratica. Per tale motivo la scrivente non ha ritenuto valutare le verande nella stima, considerandole abusive.

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 dotato di certificato di abitabilità.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Federico Ozanam 73A, piano S1
Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 454, particella 124, subalterno 509, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 541, superficie catastale totale mq. 565, rendita catastale Euro 2.067,58. VIA FEDERICO OZANAM n. 75 Piano S1,

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via Federico Ozanam n.75, al piano parzialmente interrato. Precisamente si trova nel quartiere Monteverde nuovo, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, a Roma sud-ovest, in uno stabile poco distante dalle attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di buon livello qualitativo, per il contesto edilizio semi intensivo presente nell'area, costituito prevalentemente da edifici del primo dopoguerra, a cinque-sei piani, con destinazione d'uso residenziale e commerciale, ubicata a poca distanza da Villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (ospedale, centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc). Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie, poco distante dalla stazione di Trastevere e servita dai servizi suburbani. Il complesso immobiliare in cui insiste parte dell'autorimessa è di tipo residenziale e l'immobile oggetto di relazione



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - via Federico Ozanam 73A, piano SI	576,40 mq	885,00 €/mq	€ 510.114,00	100,00%	€ 510.114,00
				Valore di stima:	€ 510.114,00

Valore di stima: € 510.114,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per il regime di vendita a cui appartiene	15,00	%
per eventuali vizi occulti	2,00	%

Valore finale di stima: € 420.000,00 opportunamente arrotondato
(quattrocentoventimila/00 euro)

Il trasferimento è soggetto a IVA su opzione da parte della società esecutata/cedente che potrà esercitarla a seguito dell'aggiudicazione del bene.

LOTTO 2

Il lotto oggetto di perizia è composto da 13 posti auto con accesso da Via della Borgata Alessandrina 475 attuale viale Alessandrino 477. Si precisa che il civico sul cancello di accesso all'area parcheggio non è riportato ma è affiancato dai civici 477 sia a destra sia a sinistra. La scrivente ha ritenuto accorpate i posti auto in un unico lotto poiché l'area dove insistono detti posti auto è molto degradata; pertanto, è necessario un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera area anche della rampa di accesso. Inoltre, l'irreperibilità del progetto comporta la presentazione di una scia di conformità sulla base delle planimetrie d'impianto. La microzona dove insistono detti posti auto, posta ad est della città, all'interno del raccordo, è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza intensivo presente nella zona.

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore del lotto all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto, confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale



della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma riferita all'anno 2024, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, assegnando il valore medio.

Agenzia delle entrate

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Comune: :Periferica/ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)

Codice zona: D18, microzona: 113, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: residenziale riporta i seguenti valori di mercato riferiti alla superficie lorda:

- Posti auto scoperti in uno stato conservativo normale da 450€/mq a 650 €/mq.



Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare Di Roma

Il "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma" Anno 2024 per la zona Q23 Alessandrino (Municipio: V - ex Municipio: VII) si rileva che:

-per Boxes e posti auto 1.550,00 (€/mq).

Il valore al mq dei posti auto

Dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate. Si ritiene non prendere in considerazione e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare perché accorpa il valore al mq dei box e dei posti auto sia coperti che scoperti, per cui è un valore poco attendibile nel caso in esame.

al quale prezzo al mq si applica un abbattimento

- del 30% per lo stato manutentivo

€/mq 165,00 ABBATTIMENTO DEL 30%



€/mq 450,00 - €/mq 165,00 = €/mq 285,00

- del 15% per il regime di vendita a cui appartiene

€/mq 82,50 ABBATTIMENTO DEL 15%

€/mq 285,00 - €/mq 82,50 = €/mq 202,50

- del 2% di eventuali vizi occulti

€/mq 11,00 ABBATTIMENTO DEL 2%

€/mq 202,50 - €/mq 11,00 = €/mq 191,50

Quindi il valore dei posti auto è di €/mq 191,50

Moltiplicando per la superficie si giunge al valore dei posti auto

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C/6

Valore di stima del bene: € 2.298,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C/6

Valore di stima del bene: € 5.170,50

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C/6



Valore di stima del bene: € 3.255,50

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.681,00
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.489,50
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 2.489,50
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 2.489,50
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.298,00
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.298,00



- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.298,00
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 3.447,00
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.298,00
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C/6
Valore di stima del bene: € 2.298,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T	12,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.298,00	100,00%	€ 2.298,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T	27,00 mq	191,50 €/mq	€ 5.170,50	100,00%	€ 5.170,50
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T	17,00 mq	191,50 €/mq	€ 3.255,50	100,00%	€ 3.255,50
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T	14,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.681,00	100,00%	€ 2.681,00



Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T	13,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.489,50	100,00%	€ 2.489,50
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T	13,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.489,50	100,00%	€ 2.489,50
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T	13,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.489,50	100,00%	€ 2.489,50
Bene N° 9 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T	12,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.298,00	100,00%	€ 2.298,00
Bene N° 10 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T	12,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.298,00	100,00%	€ 2.298,00
Bene N° 11 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T	12,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.298,00	100,00%	€ 2.298,00
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T	18,00 mq	191,50 €/mq	€ 3.447,00	100,00%	€ 3.447,00
Bene N° 13 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T	12,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.298,00	100,00%	€ 2.298,00
Bene N° 14 - Posto auto Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T	12,00 mq	191,50 €/mq	€ 2.298,00	100,00%	€ 2.298,00
Valore di stima:					€ 35.810,50

Valore di stima: € 36'000,00 opportunamente arrotondato (**trentaseimila/00 euro**)

Il trasferimento è soggetto a IVA su opzione da parte della società esecutata/cedente che potrà esercitarla a seguito dell'aggiudicazione del bene.



LOTTO 3

- **Bene N° 15** - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato

L'immobile in oggetto è un box sia catastalmente sia urbanisticamente; tuttavia, nello stato di fatto è privo di muratura pertanto è si configura come un posto auto. Detto immobile è inserito all'interno di uno spazio autorimessa in cui ci sono altri posti auto e box. L'accesso all'autorimessa è garantito da un cancello elettrico a cui si accede da via di Mezzocammino dal civico 117.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C/6

Valore di stima del bene: € 38.950,00

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore dell'immobile all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo, confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma riferita all'anno 2024, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia quelle riferite all'immobile pignorato, sia quelle che caratterizzano il contesto in cui gli immobili sono collocati.

Agenzia delle entrate

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Comune: Roma Fascia/zona: Suburbana/SPINACETO-TOR DE` CENCI, Codice zona: E21, Microzona: 177, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale riporta i seguenti valori di Mercato riferiti alla superficie lorda:

-per box con uno stato conservativo normale il Valore di Mercato va da un min. 750,00 €/mq ad un max. di 1'100,00 €/mq.



Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare Di Roma

Il "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma" Anno 2024 per la zona Z28 Tor de' Cenci (Spinaceto - Casal Brunori) (Municipio: X - ex Municipio XIII) si rileva che:

-per i boxes e posti auto il valore è di 1'000,00 (€/mq).



Il valore dell'immobile

dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a € 950,00. Questo valore al metro quadrato tiene quindi conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene.

Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato

box interno 1 € 950,00 x 23,00 = € 21.850,00

A detto valore va sottratto il costo per la realizzazione delle tamponature e delle spese tecniche comprese della voltura catastale di circa € 5'500,00.

box 1 € 21.850,00 - € 5.500,00 = € 16.350,00

considerando un ulteriore 15% di abbattimento per il regime di vendita a cui appartiene e per il rischio assunto per mancata garanzia si giunge al valore

€ 3.277,50 = ABBATTIMENTO DEL 15%

€ 16.350,00 - € 3.277,50 = € 13.072,50

considerando un ulteriore 2% di abbattimento per eventuali vizi occulti si ottiene il valore del box interno 1

€ 437,00 = ABBATTIMENTO DEL 2%

€ 13.072,50 - € 437,00 = € 12.635,50

- **Bene N° 16** - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato

L'immobile in oggetto è catastalmente un box non individuabile urbanisticamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C/6



Il box distinto con l'interno 15 non viene stimato poiché è incerta la perimetrazione e l'individuazione della sua superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Box Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato	23,00 mq	950,00 €/mq	€ 21.850,00	100,00%	€ 21.850,00
Valore di stima:					€ 21.850,00

Valore di stima: € 21.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
eventuali vizi occulti	2,00	%

Valore finale di stima: € 12.000,00 opportunamente arrotondato (**dodicimila/00 euro**)

Il trasferimento è soggetto a IVA su opzione da parte della società esecutata/cedente che potrà esercitarla a seguito dell'aggiudicazione del bene.

LOTTO 4

- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia
 Il terreno oggetto di perizia si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale. Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di confine. È attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. Al fine di avere l'estensione esatta della superficie è stato effettuato il rilievo topografico, che si allega, alla presenza della scrivente. La



particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale e pertanto è stato considerato come unico bene. Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamento di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone. Identificato al catasto Terreni –

Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato –

Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo

Valore di stima del bene: € 42.123,32

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore del terreno all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha considerato il valore agricolo medio dei terreni della REGIONE AGRARIA N°: 13 PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV) Comuni di: ROMA, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate. Detti valori vengono aggiornati annualmente e si presentano suddivisi in base alle diverse colture.

Per ciascuna zona e tipologia, viene pubblicato un valore agricolo espresso in euro per ettaro (€/Ha), pari a 10.000 metri quadrati.



Ufficio provinciale di ROMA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.10.56

Annualità 2022

Dati Promossi dalla Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 13 PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV) Comuni di: ROMA				REGIONE AGRARIA N° 14 PORTO EMACCARESE (CCV,LCV,VIII,XXI,XXII,XXIII,XXIV E FIUMICINO) Comuni di: ROMA, FIUMICINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8000				8500			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10200				11700			
BOSCO MISTO	8000				8500			
CANNETO	8500				8500			
FRUTTETO	35100				41000			
INGOILTO PRODUTTIVO	5700				6000			
ORTO	40800				48000			
ORTO IRRIGUO	60800				71000			
PASCOLO	12100				13600			
PASCOLO ARBORATO	12100				13600			
PASCOLO CESPUGLIATO	12100				13600			
PRATO	29400				35000			
SEMINATIVO	34200				40000			
SEMINATIVO ARBORATO	35100				41000			
SEMINATIVO IRRIGUO	44600				52000			
ULIVETO	25100				27400			
VIGNETO	44600				49000			

Dai valori offerti dall'Agenzia delle entrate si rileva che il Valore Agricolo (Euro/Ha) per la REGIONE AGRARIA N° 13, PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV), Comuni di ROMA è:

per il PASCOLO ARBORATO 12'100 Euro/Ha



per il SEMINATIVO 34'200 Euro/Ha

Per la stima di un terreno va aggiunto il corrispettivo di esproprio, cioè si deve sommare il 50% all'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3 del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità (ovvero il 50% del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata)

$$\text{€/Ha } 12.100,00 + \text{€/Ha } 6.050,00 = \text{€/Ha } 18.150,00$$

$$\text{€/Ha } 34.200,00 + \text{€/Ha } 17.100,00 = \text{€/Ha } 51.300,00$$

Questi valori considerano quindi i prezzi di mercato, della coltura e della localizzazione del terreno.

Il valore del terreno

In merito alla consistenza del terreno abbiamo

11821,17 mq.....Pascolo arborato

4028,83 mq.....seminativo

Convertendo i mq in ha abbiamo

Pascolo arborato 11821,172 mq = 1,1821 Ha

seminativo 4028,83 mq = 0,4028 Ha

Pascolo arborato _____ €/Ha 18.150,00 x 1,1821 Ha = € 21.455,43

Seminativo _____ €/Ha 51.300,00 x 0,4028 Ha = € 20.667,89

TOTALE VALORE TERRENO _____ € 42.123,32

considerando un 15% (15% ABBATTIMENTO = € 6.318,50) di abbattimento per il regime di vendita a cui appartiene ed il rischio assunto per mancata garanzia e per lo stato in cui versa

$$\text{€ } 42.123,32 - \text{€ } 6.318,50 = \text{€ } 35.804,82$$

ed un abbattimento del 2% (2% ABBATTIMENTO = € 842,47) per eventuali vizi occulti

$$\text{€ } 35.804,82 - \text{€ } 842,47 = \text{€ } 34.962,35$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Roma (RM) - Località La Storta - Via Cassia	15850,00 mq	0,00 €/mq	€ 42.123,32	100,00%	€ 42.123,32
Valore di stima:					€ 42.123,32

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica il rischio assunto per mancata garanzia e per lo stato in cui versa	15,00	%
eventuali vizi occulti	2,00	%

Valore finale di stima: € 35.000,00 opportunamente arrotondato (**trentacinquemila/00 euro**)

LOTTO 5

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21, piano 5

L'immobile è un appartamento situato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di moderate dimensioni, che si sviluppa per cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa esecutata viene garantito, da un ingresso su strada da Via Giuseppe Cerbara n. 48 che conduce alla scala condominiale ed all'ascensore. Quest'ultima arriva al piano quarto, sottostante a quello dell'immobile oggetto di perizia. Dal quarto piano la scala funge da unico collegamento verticale. Nel fabbricato è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Tor Marancia, nel territorio dell'attuale Municipio Roma VIII. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza semi-estensivo presente nella zona. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza,



ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 843, Part. 824, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A/4

Valore di stima del bene: € 248.321,88

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore dell'immobile all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto, confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma riferita all'anno 2015, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, sia i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso quartiere e per la stessa tipologia di bene, assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia quelle riferite alle unità abitative, sia quelle che caratterizzano il contesto in cui gli immobili sono collocati. Più precisamente, si è tenuto conto dei seguenti elementi: l'esposizione degli ambienti, il livello dell'immobile, la consistenza e le relative dimensioni dell'appartamento, l'altezza dei soffitti; lo stato di conservazione dell'edificio di

immobile	Piano:	attico con un piano senza ascensore	0,90
	Stato conservativo:	da ristrutturare parzialmente	0,95
	Affaccio:	su quattro lati	1,00
	Esposizione:	discretamente assoluta	1,00
	Altezza soffitti :	inferiore al 2,70 ml	0,90
	Vista:	prevalentemente libera	1,00
edificio	Tipologia:	non intensivo	1,00
	Stato conservativo:	buono	1,00
	Spazi condominiali:	senza rilevanti spazi	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO			0,77

appartenenza, la consistenza di spazi condominiali; la zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo di 0,77 per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Agenzia delle entrate

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della anno 2023 - semestre 2, provincia: Roma, fascia/zona: semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI, codice zona: C48, microzona: 0, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale riporta i seguenti valori di mercato



riferiti alla superficie lorda:

-per abitazioni civili con uno stato conservativo normale il Valore di mercato va da un min. 2450,00 €/mq ad un max. di 3600,00 €/mq;.

Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare Di Roma

Il "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma" Anno 2024 per la zona Q20 Ardeatino, Laurentino, Tor Marancia, Montagnola (Municipio VII) si rileva che:

-per abitazioni della prima fascia il valore è di € 3'500,00 (€/mq).

-per abitazioni della seconda fascia il valore è di € 2'800,00 (€/mq).



Il valore dell'immobile

Dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €/mq 3.087,50, al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0.77 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di €/mq 2.375,83. Questo valore al metro quadrato tiene quindi conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene.

Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 248.321,88

$$€ 2.375,83 \times 104,52 = € 248.321,88$$

Da detto valore vanno detratti

- i costi per la regolarizzazione urbanistica di € 8.409,38

$$€ 4.433,92 + € 975,46 + € 3.000,00 = € 8.409,38$$

$$€ 248.321,88 - € 8.409,38 = € 239.912,50$$



Va altresì considerato

- un 15% (€ 37.248,28 ABBATTIMENTO DEL 15%) di abbattimento per il regime di vendita a cui appartiene e il rischio assunto per mancata garanzia € 239.912,50 - € 37.248,28 = € 202.664,22

- ed un 15% % (€ 37.248,28 ABBATTIMENTO DEL 15%) per eventuali vizi occulti anche in riferimento alla regolarità edilizia
€ 202.664,22 - € 37.248,28 = € 165.415,94

Detto valore va opportunamente arrotondato a € 165.000,00 (centosessantacinque/00 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21, piano 5	104,52 mq	2.375,83 €/mq	€ 248.321,88	100,00%	€ 248.321,88
				Valore di stima:	€ 248.321,88

Valore di stima: € 248.321,88

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8409,38	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 165.000,00 opportunamente arrotondato (**centosessantacinque/00 euro**)

Il trasferimento è esente a IVA ex art. 10 comma 1 n. 8-bis D.P.R. 633/72.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Percaccio Gloria Carmen



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Federico Ozanam 75, piano S1
Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 454, particella 124, subalterno 509, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 541, superficie catastale totale mq. 565, rendita catastale Euro 2.067,58. VIA FEDERICO OZANAM n. 73A Piano S1,

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via Federico Ozanam n.73A, al piano parzialmente interrato. Precisamente si trova nel quartiere Monteverde nuovo, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, a Roma sud-ovest, Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 454, Part. 424, Sub. 509, Zc. 4, Categoria C/2

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato nel quale è inserito l'immobile di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame degli elaborati (cfr. Allegati stralcio PRG) Sistemi e Regole del Piano Regolatore Generale del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e controdedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:** Art.44,Art.45,Art.46, Art.90,Art.66. Rete ecologica e Carta della qualità: nessuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 420.000,00

LOTTO 2

Il lotto oggetto di perizia è composto da 13 posti auto con accesso da Via della Borgata Alessandrina 475 attuale viale Alessandrino 477. Si precisa che il civico sul cancello di accesso all'area parcheggio non è riportato ma è affiancato dai civici 477 sia a destra sia a sinistra. La scrivente ha ritenuto accorpate i posti auto in un unico lotto poiché l'area dove essi insistono è molto degradata, pertanto è necessario un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera area anche della rampa di accesso. Inoltre l'irreperibilità del progetto comporta la presentazione di una scia di conformità sulla base delle planimetrie d'impianto. La microzona dove insistono detti posti auto, posta ad est della città, all'interno del



raccordo, è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza intensivo presente nella zona.

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.18/2008, i posti auto risultano inclusi in sistemi e regole 1:10000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53. Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato, città da ristrutturare MUNICIPIO: V Rete ecologica nessuna prescrizione Carta per la qualità nessuna prescrizione

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano I
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C/6



- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C/6
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 39, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C/6

Prezzo base d'asta: € 36'000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 15** - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato

L'immobile in oggetto è un box sia catastalmente sia urbanisticamente, tuttavia, nello stato di fatto è privo di muratura pertanto è si configura come un posto auto. Detto immobile è inserito all'interno di uno spazio autorimessa in cui ci sono altri posti auto e box. L'accesso all'autorimessa è garantito da un cancello elettrico a cui si accede da via di Mezzocammino dal civico 117. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Mezzocammino nel territorio dell'attuale Municipio Roma IX, dove sono state realizzate le principali opere infrastrutturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C/6

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, l'immobile risulta compreso sistema insediativo – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.48, Art.90,Art.66 Rete ecologica e Carta qualità: nessuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 12.000,00



- **Bene N° 16** - Box ubicato a Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 15, piano seminterrato

L'immobile in oggetto è catastalmente un box non individuabile urbanisticamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C/6

Non valutato

LOTTO 4

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta Via Cassia

Il terreno oggetto di perizia si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale. Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di confine. È attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale e pertanto è stato considerato come unico bene. Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamento di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone.

Identificato al catasto Terreni

-Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato

- Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato

-Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, il terreno ricade: -per circa due terzi in Sistema ambientale Aree naturali protette - Parchi istituiti (Parco DENOMINAZIONE: Veio) MUNICIPIO: XV (esso si sviluppa nel Parco di Veio) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 69. Aree naturali protette nazionali e regionali -per circa un terzo nell'AGRO ROMANO come area agricola Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62. -il territorio è ricompreso nel piano territoriale paesistico n.7 VEIO-CESANO _ PTP ambito territoriale n.15/Roma. Quindi poiché il terreno si sviluppa nel parco di Veio si deve far riferimento anche alle norme tecniche di attuazione "PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO " del giugno 2017.



Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21, piano 5

L'immobile è un appartamento situato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di moderate dimensioni, che si sviluppa per cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa esecutata viene garantito, da un ingresso su strada da Via Giuseppe Cerbara n. 48 che conduce alla scala condominiale ed all'ascensore. Quest'ultima arriva al piano quarto, sottostante a quello dell'immobile oggetto di perizia. Dal quarto piano la scala funge da unico collegamento verticale. Nel fabbricato è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Tor Marancia, nel territorio dell'attuale Municipio Roma VIII. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza semi-estensivo presente nella zona. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 843, Part. 824, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A/4
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.18/2008, l'immobile risulta Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: art.44,art.45, art.46. - Rete ecologica e Carta della qualità: nessuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 165.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 420.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Federico Ozanam 75, piano S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Magazzino <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 454, Part. 424, Sub. 509, Zc. 4, Categoria C/2	Superficie	576,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in normale stato di conservazione necessitando solo di manutenzioni dovute alla vetusta ed all'uso come autorimessa.		
Descrizione:	<p>Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 454, particella 124, subalterno 509, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 541, superficie catastale totale mq. 565, rendita catastale Euro 2.067,58.</p> <p>VIA FEDERICO OZANAM n. 73A Piano S1, L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via Federico Ozanam n.773A, al piano parzialmente interrato. Precisamente si trova nel quartiere Monteverde nuovo, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, a Roma sud-ovest, in uno stabile poco distante dalle attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di buon livello qualitativo. Il complesso immobiliare in cui insiste parte dell'autorimessa è di tipo residenziale e l'immobile oggetto di relazione ha accesso indipendente. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Il trasferimento è soggetto a IVA su opzione da parte della società eseguita/cedente che potrà esercitarla a seguito dell'aggiudicazione del bene.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Stato conservativo:	Il Lotto oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse che necessita di interventi di manutenzione, sia per lo stato di incuria in cui versa, per riportare le area di parcheggio sul calpestio.		
Descrizione:	Il lotto oggetto di perizia è composto da 13 posti auto con accesso da Via della Borgata Alessandrina 475 attuale viale Alessandrino 477. Si precisa che il civico sul cancello di accesso all'area parcheggio non è riportato ma è affiancato dai civici 477 sia a destra sia a sinistra. La scrivente ha ritenuto accorpate i posti auto in un unico lotto poiché l'area dove insistono detti posti auto è molto degradata, pertanto è necessario un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera area anche della rampa di accesso. Inoltre, l'irreperibilità del progetto comporta la presentazione di una scia di conformità sulla base delle planimetrie d'impianto. La microzona dove insistono detti posti auto, posta ad est della città, all'interno del raccordo, è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza intensivo presente nella zona.		
Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 1, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 2, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 3, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	17,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 4, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	14,00 mq



Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 5, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	13,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	13,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 7, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	13,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 8, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 9, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 10, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%



Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 11, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	18,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 12, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Alessandrino 477, interno 13, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 947, Part. 39, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato di occupazione:	Libero		
Vendita soggetta a IVA:	Il trasferimento del lotto 2 è soggetto a IVA su opzione da parte della società esecutata/cedente che potrà esercitarla a seguito dell'aggiudicazione del bene.		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 15 - Box			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Mezzocammino 117, interno 1, piano seminterrato		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C/6		
Stato conservativo:	Le condizioni dell'autorimessa possono definirsi scarse per la presenza di infiltrazioni sia dal terrapieno con colate di acqua diffuse sia macchie sulle predalles.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è catastalmente un box non individuabile urbanisticamente.		
Stato di occupazione:	Libero		
Vendita soggetta a IVA:	Il trasferimento è soggetto a IVA su opzione da parte della società esecutata/cedente che potrà esercitarla a seguito dell'aggiudicazione del bene.		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno <u>Identificato al catasto Terreni</u> - Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	15850,00 mq
Descrizione:	Il terreno oggetto di perizia si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale. Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di confine. È attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. Al fine di avere l'estensione esatta della superficie è stato effettuato il rilievo topografico, che si allega, alla presenza della scrivente. La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale e pertanto è stato considerato come unico bene. Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamento di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone.		
Stato di occupazione:	Parzialmente occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48 , interno 21 , piano 5		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - Fg. 843, Part. 824, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A/4	Superficie	104,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse dettate dalla necessità di ristrutturare parzialmente l'immobile anche a causa della rimozione delle superfetazioni. Infatti la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione,. Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'appartamento.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento situato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di moderate dimensioni, che si sviluppa per cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa eseguita viene garantito, da un ingresso su strada da Via Giuseppe Cerbara n. 48 che conduce alla scala condominiale ed all'ascensore. Quest'ultima arriva al piano quarto, sottostante a quello dell'immobile oggetto di perizia. Dal quarto piano la scala funge da unico collegamento verticale. Nel fabbricato è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Tor Marancia, nel territorio dell'attuale Municipio Roma VIII. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare nelle immediate vicinanze.		
Stato di occupazione:	Libero		
Vendita soggetta a IVA:	Il trasferimento non è soggetto a IVA.		

