
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossi Francesco Duilio, nell'Esecuzione Immobiliare 2054/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

Con udienza del 18/11/2014, il sottoscritto Ing. Rossi Francesco Duilio, con studio in Via Pandosia, 38 - 00183 - Roma (RM), email ing.rossif@libero.it;studioiachini@tiscali.it, PEC f.rossisantillo@pec.ording.roma.it, Tel. 338 76 37 582, Fax 06 200 46 88, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciufolini Romolo presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Guglielmo Marconi 57
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mario Lanza 78

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Trattasi di fabbricato industriale di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via delle Strelitzie 3, Roma, piano T-1-2.

Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato con numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie.

In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3; sulle planimetrie e sui documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'.

L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale.

L'immobile si estende su 3 piani e vi si accede attraverso un piazzale pavimentato in asfalto.

Il terreno su cui sorge il bene ha una superficie di 19.440 mq.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Trattasi di appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T. Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato con numero civico il 4 che, però,

corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3, ma nelle planimetrie e documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'. L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 1 piano e vi si accede direttamente dal piazzale in comune con il fabbricato industriale. L'immobile ha una superficie di 72 mq.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Trattasi di magazzino-locale tecnico di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T. L'immobile si estende su 1 piano ed è accessibile da un cancello pedonale direttamente collegato a via della Strelitzie per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicate le apparecchiature di consegna di media/alta tensione dell'Enel, mentre è accessibile dal giardino interno per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicati i trasformatori a servizio dei fabbricati di cui alla presente perizia di proprietà del sig. **** Omissis ****. Il locale ha una superficie di 46 mq lordi circa.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Trattasi di abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicata in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piani T-1-2-S1. L'immobile si estende su 4 livelli e vi si accede direttamente da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni. La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de' Cenci. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville. L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia. L'immobile (villa) si estende su 3 piani più uno interrato, dove si trova anche il garage (immobile n. 2 del presente lotto) che, però, è stato trasformato abusivamente in tre mini appartamenti. Anche la villa attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quella autorizzata dai titoli urbanistici presentati. L'immobile ha una superficie commerciale di circa 660 mq, esclusi gli abusi da sanare.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Trattasi di garage di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piano S1. L'immobile si estende su 1 piano e si trova al di piano seminterrato della villa di cui al presente lotto. Al garage si accede da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni. La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de' Cenci. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville. L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia. Il garage attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quello autorizzato dai titoli urbanistici presentati in quanto da questo ambiente sono stati ricavati tre mini appartamenti, due dei quali soppalcati e non a norma ed il terzo è composto solamente da una stanza ed un bagno.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI 57

Trattasi di abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via Guglielmo Marconi 57, Roma, piano 8, interno 25, scala C, edificio B. L'appartamento ha una superficie di circa 93 mq. Il quartiere Marconi si trova all'interno del Municipio Roma XI (ex Municipio Roma XV) di Roma Capitale. Il

quadrante Marconi, nato nell'immediato dopo-guerra come corridoio di scorrimento del traffico proveniente dalle zone dell'EUR e oltre, collegandolo con lo storico quartiere di Trastevere, si è guadagnato nel tempo una vocazione commerciale per le vetrine che affiancano il grande viale. L'immobile in questione si trova proprio lungo la più importante zona commerciale di viale Marconi e si compone di n.103 unità immobiliari tra negozi ed appartamenti. Il quartiere è ben collegato al resto della città attraverso autobus, metropolitana e treno.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARIO LANZA 78

Trattasi di un garage di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via Mario Lanza 78, Roma, piano S1. La zona nella quale è situata l'immobile è ubicata al di fuori del Grande Raccordo Anulare, nel IX Municipio, a sud di Roma, più precisamente nel quartiere Tor de' Cenci, tra la via Pontina e via Cristoforo Colombo. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione è stato costruito a seguito di una estesa lottizzazione privata le cui concessioni edilizie sono state rilasciate a partire dagli anni '90. L'immobile (casa a schiera) si estende su 2 piani e vi si accede direttamente da via Mario Lanza, la quale è una strada senza uscita. Il garage si trova al piano seminterrato della casa a schiera con la quale condivide l'accesso dalla strada ed ha una superficie di 16,40 mq.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile confina a est con via delle Strelitzie, a ovest con via Ardeatina, a sud con via dei Plumbaghi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile confina a est con via delle Strelitzie, a ovest con via Ardeatina, a sud con via dei Plumbaghi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile confina a est con via delle Strelitzie, a ovest con via Ardeatina, a sud con via dei Plumbaghi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	3870,00 mq	3895,00 mq	1,00	3895,00 mq	5,00 m	terra
Opifici	3886,00 mq	3911,00 mq	1,00	3911,00 mq	5,00 m	primo
Ufficio	450,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	3,00 m	secondo
Ufficio	450,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	3,00 m	primo
Ufficio	450,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	3,00 m	terra
Posto auto scoperto	1200,00 mq	1200,00 mq	0,10	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9366,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9366,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona suburbana rispetto alla città di Roma.

E' raggiunto da alcuni servizi (luce, telefono), mentre non è raggiunto dall'acquedotto e dal gas metano.

Il corpo di fabbrica dell'area produttiva del fabbricato industriale è articolato su 2 livelli, mentre la zona uffici è articolata su 3 livelli.

All'esterno del fabbricato industriale si trova la viabilità interna, un'area in (parcheggio) di superficie pari a circa 1.200 mq, che secondo quanto previsto dai coefficienti di destinazione incide per il 10% sulla superficie convenzionale del bene, ed un'area a verde di superficie pari a circa 13.000 mq, che nel caso specifico si ritiene non debba incidere sulla superficie convenzionale del bene.

Nell'area esterna sono ubicati l'alloggio del custode (identificato al catasto con il foglio 1185 particella 731 sub 3) ed un magazzino/locale tecnico (identificato al catasto con il foglio 1185 particella 731 sub 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona suburbana rispetto alla città di Roma.

E' raggiunto da alcuni servizi (luce, telefono), mentre non è raggiunto dall'acquedotto e dal gas metano.

Il corpo di fabbrica dell'immobile è articolato su un unico livello.

L'immobile è l'alloggio del custode del fabbricato industriale di cui al sub 2 del presente lotto n.1 e condivide con questo i parcheggi, il giardino e gli accessi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,24 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona suburbana rispetto alla città di Roma.

Il corpo di fabbrica del magazzino/centrale tecnica si sviluppa su un unico piano.

La metà dell'immobile, con accesso diretto dal lato strada, è destinata a cabina elettrica in base a quanto stabilito e riportato nel capitolo 'servitù'.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1999 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 60.311,84 Piano T-1
Dal 06/09/2005 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 96.918,30 Piano T-1
Dal 12/02/2008 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 97.078,00 Piano T-1

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. Con prot. n.14178.1/2008 prot. RM 0202913 la rendita catastale è passata ad € 97.078,00 per giusta variazione per ristrutturazione del 12/02/2008. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBITATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1999 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 624,91 Piano T
Dal 06/09/2005 al 18/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 624,91 Piano T

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBITATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1999 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2

		Cl.9, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 161,13 Piano T
Dal 12/02/2008 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 731, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 161,13 Piano T

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	731	2		D7				97078	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Non esiste una esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare per quanto riguarda il fabbricato industriale sia al piano terra sia al piano primo mancano gran parte delle partizioni in muratura degli ambienti (lato confinante con gli uffici); per quanto riguarda la zona uffici al piano terra ed al primo piano vi è una corrispondenza di massima, ad eccezione di due porte di accesso alle stanze che sono spostate rispetto alla planimetria catastale, mentre il secondo piano è completamente difforme in quanto mancano completamente tutte le partizioni interne. In data 14 maggio 2015 lo scrivente ha inviato al Giudice un'apposita istanza, allegata alla presente perizia, in cui sono riepilogati le attività ed i costi per 'sanare' la situazione riscontrata. Si allegano planimetrie catastali e visure aggiornate degli immobili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	731	3	6	A4	6	5,5 vani		624,91	T	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si allegano planimetrie catastali e visure aggiornate degli immobili.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1185	731	4	6	C2	9	40 mq	40 mq	161,13	T		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si allegano planimetrie catastali e visure aggiornate degli immobili.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Al momento dei sopralluoghi effettuati il 1° aprile 2015 ed il 3 giugno 2015 l'immobile, sia la zona 'fabbricato industriale' sia quella uffici erano occupate da materiali vari.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 1° aprile e 3 giugno 2015 l'immobile era abitato dal custode/dipendente del signor **** Omissis **** .

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Si veda il capitolo 'servitù'.

CONDIZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione per quanto attiene alle strutture e ed alle finiture mentre risultano estremamente ammalorati tutti gli impianti ad eccezione di quello elettrico il quale, però, non è certificato.All'ultimo piano dell'edificio sono presenti molte ed estese infiltrazioni in quanto la pavimentazione della copertura è in rotoli di guaina non protetti che risultano molto ammalorati e, in alcune zone, addirittura mancanti.In particolare non è presente la caldaia per riscaldamento e l'impianto idrico è totalmente da rifare.Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione per quanto attiene alle strutture e ed alle finiture mentre risultano estremamente ammalorati tutti gli impianti ad eccezione di quello elettrico il quale, però, non è certificato.Non è presente la caldaia per riscaldamento e l'impianto idrico è totalmente da rifare.Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con le altre unità immobiliari (appartamento custode e magazzino/cabina elettrica) di cui al lotto 1 della presente procedura immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale ed ha parti comuni con le altre unità immobiliari (fabbricato industriale e magazzino/cabina Enel) di cui al lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con le altre unità immobiliari (appartamento custode e capannone industriale) di cui al lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

La soc. **** Omissis **** sottoscrisse una scrittura privata con la società **** Omissis ****, formalità 47822 del 18/10/1990, atto a rogito Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 02/10/1990, rep.

n. 164592 portante costruzione di servitù per il collocamento e la manutenzione delle tubature a favore di **** Omissis ****, destinando a cabina elettrica l'immobile intestato al N.C.E.U. foglio 1185 particella 731 sub 4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

La soc. **** Omissis **** sottoscrisse una scrittura privata con la società **** Omissis ****, formalità 47822 del 18/10/1990, atto a rogito Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 02/10/1990, rep. n. 164592 portante costruzione di servitù per il collocamento e la manutenzione delle tubature a favore di **** Omissis ****, destinando a cabina elettrica l'immobile intestato al N.C.E.U. foglio 1185 particella 731 sub 4.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

La soc. **** Omissis **** sottoscrisse una scrittura privata con la società **** Omissis ****, formalità 47822 del 18/10/1990, atto a rogito Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 02/10/1990, rep. n. 164592 portante costruzione di servitù per il collocamento e la manutenzione delle tubature a favore di **** Omissis ****, destinando a cabina elettrica l'immobile intestato al N.C.E.U. foglio 1185 particella 731 sub 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Fondazioni: presumibilmente dirette. Esposizione: sud. Altezza interna utile: 5 metri l'area 'fabbricato industriale' e 3 metri gli uffici. Str. verticali: cemento armato prefabbricato. Solai: cemento armato prefabbricato. Copertura: piana, cemento armato prefabbricato. Manto di copertura: rotoli di guaina non protetta. Pareti esterne ed interne: cemento armato a faccia vista per la zona industriale e pareti mobili per la zona uffici. Pavimentazione interna: cemento per la zona industriale e pavimento in ceramica per la zona uffici. Infissi esterni ed interni: finestre a nastro in metallo. Scale: in cemento armato. Impianto elettrico: funzionante, non certificato. Impianto termico: non esistente; rimossa la caldaia. Impianto termico: da rifare completamente. Altri impianti: impianto allarme non esistente. Terreno esclusivo: è presente un'area esterna ed un'area a parcheggio di circa 1.200 mq.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Fondazioni: presumibilmente dirette. Esposizione: est.

Altezza interna utile: 3.05 metri. Str. verticali: muratura di pietrame. Solai: laterocemento. Copertura: piana. Pareti esterne ed interne: rivestimento intonaco civile tintecciato. Pavimentazione interna: gres. Infissi esterni ed interni: infissi in metallo. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, non certificato. Impianto idrico: da rifare. Impianto termico: manca caldaia, non funzionante. Altri impianti: non esistenti. Terreno esclusivo: giardino e parcheggi esterni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Fondazioni: presumibilmente dirette. Str. verticali: muratura. Solai: laterocemento. Copertura: piana. Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico (intonaco). Pavimentazione interna: al rustico. Infissi esterni ed interni: porte in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2015 è stato possibile visionare e rilevare solamente parte del fabbricato industriale poiché il piano terra del fabbricato era interdetto in quanto, come riferito dall'esecutato, tale spazio è affittato a terzi, senza titolo registrato. L'esecutato riferiva inoltre che il locatario dopo il sopralluogo effettuato l'8 maggio avrebbe trasferito il materiale dal piano terra al piano primo e solo successivamente, previo accordi telefonici, sarebbe stato possibile verificare le aree non ancora rilevate. In data 3 giugno, a seguito di un'ulteriore convocazione, è stato possibile visionare anche il piano terra del fabbricato industriale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile risulta occupato da un custode-dipendente del debitore.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2015 l'immobile risultava abitato da un custode/dipendente dell'esecutato. In base a quanto riferito dall'esecutato non è stato redatto e registrato alcun contratto di locazione tra le parti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2015 si è riscontrato che il manufatto è diviso in due parti: la prima, in cui vi sono i trasformatori per la consegna in media/alta tensione dell'energia elettrica, accessibile solamente dalla strada esterna (via delle Sterlitzie) dai tecnici dell'ente erogatore; la seconda accessibile dal giardino interno in cui vi sono i quadri elettrici a servizio degli immobili oggetto della presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1999 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/2005	104513	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Tribunale ordinario di Roma IV sez		06/09/2005	86671.1/2005	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1999 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/2005	104513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Tribunale ordinario di Roma IV sez	06/09/2005	86671.1/2005	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1999 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/09/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	06/09/2005			104513	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Tribunale ordinario di Roma IV sez	06/09/2005			86671.1/2005	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 17/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pubblico ufficiale Trojani Carlo Antonio il 02/07/2008
Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065
Importo: € 4.601.091,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.601.091,33
Note:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Corte di appello di Roma il 27/01/2014
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

Con decreto di trasferimento di immobile subastato del 06/09/2005, Tribunale di Roma - Ufficio esecuzioni Immobiliari, trascritto a Roma Registro generale n. 149710 e Registro particolare n. 86671 l'immobile è stato trasferito dalla **** Omissis **** al signor **** Omissis ****.

Tale decreto è stato rettificato con atto del 27/01/2006 trascritto a Roma Registro generale n. 9118 e Registro particolare n. 5271.

Sui terreni censiti al foglio 1185 particella 662 e 643 risultano anche i seguenti atti d'obbligo edilizio trascritti rispettivamente in data:

- 16/06/1988 formalità 31239
- 27/04/1989 formalità 21116
- 18/10/1990 formalità 47822
- 19/06/1992 formalità 29069

trascrizioni non ritenute pregiudizievoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 17/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pubblico ufficiale Trojani Carlo Antonio il 02/07/2008
Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065
Importo: € 4.601.091,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.601.091,33
Note:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Corrtte di appello di Roma il 27/01/2014
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

Con decreto di trasferimento immobili del 04/11/2005 trascritto a Roma Registro generale n. 149710 e Registro particolare n. 86671 l'immobile è stato trasferito dalla **** Omissis **** al signor **** Omissis ****.

Tale decreto è stato rettificato con atto del 27/01/2006 trascritto a Roma Registro generale n. 9118 e Registro particolare n. 5271.

Sui terreni censiti al foglio 1185 particella 662 e 643 risultano anche i seguenti atti d'obbligo edilizio trascritti rispettivamente in data:

- 16/06/1988 formalità 31239
- 27/04/1989 formalità 21116
- 18/10/1990 formalità 47822
- 19/06/1992 formalità 29069

trascrizioni non ritenute pregiudizievoli.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 17/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pubblico ufficiale Trojani Carlo Antonio il 02/07/2008
Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065
Importo: € 4.601.091,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.601.091,33
Note:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Corte di appello di Roma il 27/01/2014
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

Con decreto di trasferimento di immobile subastato del 06/09/2005, Tribunale di Roma - Ufficio esecuzioni Immobiliari, trascritto a Roma Registro generale n. 149710 e Registro particolare n. 86671 l'immobile è stato trasferito dalla **** Omissis **** al signor **** Omissis ****.

Tale decreto è stato rettificato con atto del 27/01/2006 trascritto a Roma Registro generale n. 9118 e Registro particolare n. 5271.

Sui terreni censiti al foglio 1185 particella 662 e 643 risultano anche i seguenti atti d'obbligo edilizio trascritti rispettivamente in data:

- 16/06/1988 formalità 31239
- 27/04/1989 formalità 21116

- 18/10/1990 formalità 47822

- 19/06/1992 formalità 29069

trascrizioni non ritenute pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Il terreno era stato assegnato alla **** Omissis **** dal **** Omissis ****. Con atto d'obbligo del 21/04/1989 sottoscritto presso il notaio Roberto Giacobini, repertorio n.15326 e raccolta n.5874, l'amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****, piena proprietaria dei terreni individuati al catasto al foglio 1185 particelle 662 e 643, si obbligava a:- vincolare l'area di mq 25.530 al servizio della progettata costruzione;- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale;- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.200 a parcheggio al servizio dello stabilimento industriale, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a servizio giardino gli spazi di distacco del fabbricato e del giardino pensile. Con atto d'obbligo del 17/06/1992 sottoscritto presso il notaio Roberto Giacobini, repertorio n.20544 e raccolta n.7642, l'amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****, piena proprietaria dei terreni individuati al catasto al foglio 1185 particelle 662 e 643, si obbligava, visto che la suddetta società aveva presentato in data 22/04/1991 al n.25696/91 di protocollo un progetto di variante definitiva relativamente ad un edificio industriale insistente sul descritto lotto di terreno e che il progetto era stato approvato dal comune di Roma in data 5 febbraio 1992 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte della società di un atto d'obbligo, a:- vincolare l'area occorrente, di mq 19.440 al servizio della progettata costruzione;- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale;- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.200 a parcheggio al servizio dello stabilimento industriale, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a servizio giardino gli spazi di distacco del fabbricato e del giardino pensile. Le obbligazioni suddette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. Il bene ha destinazione produttiva.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Il terreno era stato assegnato alla **** Omissis **** dal **** Omissis ****. Con atto d'obbligo del 21/04/1989 sottoscritto presso il notaio Roberto Giacobini, repertorio n.15326 e raccolta n.5874, l'amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****, piena proprietaria dei terreni individuati al catasto al foglio 1185 particelle 662 e 643, si obbligava a:- vincolare l'area di mq 25.530 al servizio della progettata costruzione;- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale;- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.200 a parcheggio al servizio dello stabilimento industriale, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a servizio giardino gli spazi di distacco del fabbricato e del giardino pensile. Con atto d'obbligo del 17/06/1992 sottoscritto presso il notaio Roberto Giacobini, repertorio n.20544 e raccolta n.7642, l'amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****, piena proprietaria dei terreni individuati al catasto al foglio 1185 particelle 662 e 643, si obbligava, visto che la suddetta società aveva presentato

in data 22/04/1991 al n.25696/91 di protocollo un progetto di variante definitiva relativamente ad un edificio industriale insistente sul descritto lotto di terreno e che il progetto era stato approvato dal comune di Roma in data 5 febbraio 1992 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte della società di un atto d'obbligo, a:- vincolare l'area occorrente, di mq 19.440 al servizio della progettata costruzione;- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale;- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.200 a parcheggio al servizio dello stabilimento industriale, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a servizio giardino gli spazi di distacco del fabbricato e del giardino pensile.Le obbligazioni suddette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma.Il bene ha destinazione residenziale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita".Il terreno era stato assegnato alla **** Omissis **** dal **** Omissis ****.Con atto d'obbligo del 21/04/1989 sottoscritto presso il notaio Roberto Giacobini, repertorio n.15326 e raccolta n.5874, l'amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****, piena proprietaria dei terreni individuati al catasto al foglio 1185 particelle 662 e 643, si obbligava a:- vincolare l'area di mq 25.530 al servizio della progettata costruzione;- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale;- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.200 a parcheggio al servizio dello stabilimento industriale, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a servizio giardino gli spazi di distacco del fabbricato e del giardino pensile.Con atto d'obbligo del 17/06/1992 sottoscritto presso il notaio Roberto Giacobini, repertorio n.20544 e raccolta n.7642, l'amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****, piena proprietaria dei terreni individuati al catasto al foglio 1185 particelle 662 e 643, si obbligava, visto che la suddetta società aveva presentato in data 22/04/1991 al n.25696/91 di protocollo un progetto di variante definitiva relativamente ad un edificio industriale insistente sul descritto lotto di terreno e che il progetto era stato approvato dal comune di Roma in data 5 febbraio 1992 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte della società di un atto d'obbligo, a:- vincolare l'area occorrente, di mq 19.440 al servizio della progettata costruzione;- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale;- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.200 a parcheggio al servizio dello stabilimento industriale, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a servizio giardino gli spazi di distacco del fabbricato e del giardino pensile.Le obbligazioni suddette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma.Il bene ha destinazione magazzino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile è stato assegnato alla **** Omissis **** dal consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Roma-Latina con delibera 162 del 27/10/1987.La società **** Omissis **** ha presentato in data 4 luglio 1988 al n.60338 di protocollo il progetto per la costruzione dell'edificio industriale in questione.I fabbricati sono stati costruiti su approvazione del Comune di Roma del 15/03/1989 subordinata ad atto d'obbligo: formalità 21116 del 27/04/1989, atto a rogito del notaio Roberto Giacobini di Roma del 21/04/1989, rep. n.15326/5874 portante obbligo a favore

del Comune di Roma contro **** Omissis ****, con sede in Roma, relativamente al terreno in via ardeatina km 20: la società si impegnava a vincolare il lotto di 25.530 mq al servizio della costruzione; a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale, a destinare 1.200 mq a parcheggio a servizio dello stabilimento. Con successivo progetto di variante presentato in data 22/04/1991 al n. 25696/91 di protocollo ed approvato dal Comune di Roma il 05/02/1992, subordinato ad atto d'obbligo formalità 29069 del 18/06/1992, atto a rogito notaio Roberto Giacobini di Roma del 17/06/1992, rep. n. 20544, portante obbligo a favore del Comune di Roma contro **** Omissis ****, relativamente al terreno in Roma, località S. Palomba con accesso da via Ardeatina km 20; la società si impegnava a vincolare l'area di 19.400 mq al servizio della costruzione, a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale, a destinare 1.200 mq a parcheggio privato a servizio dello stabilimento, a sistemare a giardino gli spazi di distacco tra gli edifici e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi. Non risulta che il certificato di agibilità sia stato rilasciato per questo immobile come dichiarato dal Dipartimento PAU del Comune di Roma con prot. 118324 del 15/07/2015 (allegato alla presente perizia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Per quanto riguarda l'attestazione energetica dell'edificio si ricorda che l'articolo 3, comma 3, del Dlgs 192/2005 prevede che l'APE non sia necessario per le seguenti categorie di edifici: "gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili". L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non esisteva e, di conseguenza, è stato redatto ed allegato alla presente relazione (allegato - "Attestato di Prestazione Energetica"). Dall'attestato di prestazione energetica (APE) risulta che la Classe Energetica globale dell'edificio è la "G". La certificazione energetica è stata inviata, come previsto dalle procedure attualmente vigenti, in data 24/09/2015 all'autorità tecnico amministrativa competente (Regione Lazio). Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile è stato assegnato alla **** Omissis **** dal consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Roma-Latina con delibera 162 del 27/10/1987. La società **** Omissis **** ha presentato in data 4 luglio 1988 al n.60338 di protocollo il progetto per la costruzione dell'edificio industriale in questione. I fabbricati sono stati costruiti su approvazione del Comune di Roma del 15/03/1989 subordinata ad atto d'obbligo: formalità 21116 del 27/04/1989, atto a rogito del notaio Roberto Giacobini di Roma del 21/04/1989, rep. n.15326/5874 portante obbligo a favore del Comune di Roma contro **** Omissis ****, con sede in Roma, relativamente al terreno in via ardeatina km 20: la società si impegnava a vincolare il lotto di 25.530 mq al servizio della costruzione; a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale, a destinare 1.200 mq a

parcheggio a servizio dello stabilimento. Con successivo progetto di variante presentato in data 22/04/1991 al n. 25696/91 di protocollo ed approvato dal Comune di Roma il 05/02/1992, subordinato ad atto d'obbligo formalità 29069 del 18/06/1992, atto a rogito notaio Roberto Giacobini di Roma del 17/06/1992, rep. n. 20544, portante obbligo a favore del Comune di Roma contro **** Omissis ****, relativamente al terreno in Roma, località S. Palomba con accesso da via Ardeatina km 20; la società si impegnava a vincolare l'area di 19.400 mq al servizio della costruzione, a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale, a destinare 1.200 mq a parcheggio privato a servizio dello stabilimento, a sistemare a giardino gli spazi di distacco tra gli edifici e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi. Non risulta che il certificato di agibilità sia stato rilasciato per questo immobile come dichiarato dal Dipartimento PAU del Comune di Roma con prot. 118324 del 15/07/2015 (allegato alla presente perizia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non esisteva e, di conseguenza, è stato redatto ed allegato alla presente relazione (allegato – “Attestato di Prestazione Energetica”). Dall'attestato di prestazione energetica (APE) risulta che la Classe Energetica globale dell'edificio è la “G”. La certificazione energetica è stata inviata, come previsto dalle procedure attualmente vigenti, in data 24/09/2015 all'autorità tecnico amministrativa competente (Regione Lazio). Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile è stato assegnato alla **** Omissis **** dal consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Roma-Latina con delibera 162 del 27/10/1987. La società **** Omissis **** ha presentato in data 4 luglio 1988 al n.60338 di protocollo il progetto per la costruzione dell'edificio industriale in questione. I fabbricati sono stati costruiti su approvazione del Comune di Roma del 15/03/1989 subordinata ad atto d'obbligo: formalità 21116 del 27/04/1989, atto a rogito del notaio Roberto Giacobini di Roma del 21/04/1989, rep. n.15326/5874 portante obbligo a favore del Comune di Roma contro **** Omissis ****, con sede in Roma, relativamente al terreno in via ardeatina km 20: la società si impegnava a vincolare il lotto di 25.530 mq al servizio della costruzione; a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale, a destinare 1.200 mq a parcheggio a servizio dello stabilimento. Con successivo progetto di variante presentato in data 22/04/1991 al n. 25696/91 di protocollo ed approvato dal Comune di Roma il 05/02/1992, subordinato ad atto d'obbligo formalità 29069 del 18/06/1992, atto a rogito notaio Roberto Giacobini di Roma del 17/06/1992, rep. n. 20544, portante obbligo a favore del Comune di Roma contro **** Omissis ****, relativamente al terreno in Roma, località S. Palomba con accesso da via Ardeatina km 20; la società si impegnava a vincolare l'area di 19.400 mq al servizio della costruzione, a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero stabilimento industriale, a destinare 1.200 mq a parcheggio

privato a servizio dello stabilimento, a sistemare a giardino gli spazi di distacco tra gli edifici e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi. Il Dlgs 192/2005 non prevede che l'Attestato di Prestazione Energetica sia redatto per il tipo di fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è venuto a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è venuto a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE STRELITZIE 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è venuto a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** o aventi causa, ad est con via Gustavo Giovannoni, ad ovest ed a sud con distacco su proprietà stessa ditta.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, a est con via Gustavo Giovannoni, a ovest con cantine stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	363,70 mq	430,00 mq	1,00	430,00 mq	3,00 m	S, T, 1, 2
Balcone scoperto - fino 25 mq	28,20 mq	28,20 mq	0,25	7,05 mq	0,00 m	1, 2
Terrazza	32,40 mq	32,40 mq	0,25	8,10 mq	0,00 m	T
Giardino	0,00 mq	1200,00 mq	0,18	216,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				661,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				661,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona suburbana rispetto alla città di Roma, lungo via Cristoforo Colombo, al di fuori del grande Raccordo anulare.

E' raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Il corpo di fabbrica dell'immobile è articolato su 4 livelli, uno interrato e tre fuori terra.

All'esterno del fabbricato si trova l'accesso carrabile a quello che era una volta il garage interrato (altro immobile del presente lotto) ed un'area a verde di superficie pari a circa 1.200 mq in cui è stata abusivamente realizzata, sul lato ovest, una piscina.

Si riportano nel dettaglio tutti gli abusi riscontrati ad ogni piano della villa:

a) piano terra

- realizzazione di una piscina nel giardino esterno, lato ovest;
- terrazzo lato ovest: allargamento di circa 3 mq della superficie del terrazzo, demolizione di una scala di collegamento tra il giardino ed il terrazzo, realizzazione di una nuova scala di collegamento tra giardino e terrazzo;
- accesso principale: demolizione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato sud e ricostruzione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato est;
- infissi esterni: apertura di un nuovo infisso in facciata (0,75x1,50 metri) sul lato ovest;
- apertura di una nuova porta esterna di accesso (facciata lato est) al posto di una finestra;
- interni: differente distribuzione degli ambienti interni, eliminazione ascensore di collegamento interno, realizzazione di nuova scala di collegamento cin piano interrato.

La superficie netta interna del piano terra, esclusi gli abusi, ammonta a 132,40 mq.

La superficie netta del terrazzo del piano terra, esclusi gli abusi, ammonta a 32,20 mq.

b) piano primo

- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;
- eliminazione ascensore interno;
- chiusura del balcone lato est (presso l'entrata dalla scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno.

La superficie netta interna del piano primo, esclusi gli abusi, ammonta a 123,20 mq.

La superficie netta dei balconi del piano primo, esclusi gli abusi, ammonta a 12,90 mq.

c) piano secondo

- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;
- eliminazione ascensore interno;
- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi in facciata (0,60x1,10 metri) di forma trapezoidale verso il balcone lato ovest;
- chiusura del balcone lato est (entrata da scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno.

La superficie netta interna del piano secondo, esclusi gli abusi, ammonta a 66,80 mq.

La superficie netta dei balconi del piano secondo, esclusi gli abusi, ammonta a 15,20 mq.

d) piano seminterrato

- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;

- demolizione scala di accesso;

- allargamento della superficie della centrale tecnica a scapito dell'intercapedine lato est;

- chiusura di finestra all'interno della camera ubicata sul lato est.

La superficie netta interna del piano seminterrato, esclusi gli abusi, ammonta a 46,50 mq.

La superficie netta della centrale tecnica del piano seminterrato, esclusi gli abusi, ammonta a 11,50 mq.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	131,00 mq	151,00 mq	1,00	151,00 mq	0,00 m	S
Totale superficie convenzionale:				151,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona suburbana rispetto alla città di Roma, lungo via Cristoforo Colombo fuori il grande Raccordo anulare.

E' raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

L'immobile è articolato su 1 livello interrato al di sotto della villa ad uso residenziale della stessa proprietà e comprende un garage.

La superficie considerata nella presente valutazione è stata rilevata dai documenti urbanistici approvati in quanto la situazione attuale è completamente difforme ai permessi accordati.

Si riportano nel dettaglio tutti gli abusi riscontrati all'interno del presente bene:

- realizzazione di n.2 appartamenti soppalcati al posto del locale garage, composti ognuno da ampio soggiorno a doppia altezza (altezza totale pari a 4,08 metri), angolo cottura, bagno al piano terra; camera e bagno al piano soppalcato. La superficie del piano terra ammonta a circa 40 mq per ogni appartamento, mentre la superficie del soppalco è pari a circa 20 mq;

- altezza soppalchi: piano terra altezza utile pari a 2,10 m circa, piano soppalcato altezza utile pari ad 1,87 metri circa. I soppalchi di tali dimensioni (altezza) non possono essere sanati;

- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi di dimensione 2,50x1,75 metri circa, di due infissi di dimensione 1,00x1,50 metri, di due porte di accesso agli appartamenti;

- il terzo mini-appartamento è un monolocale con bagno di altezza ci circa 2,50 metri, per una superficie totale pari a circa 10 mq, per la cui realizzazione è stato realizzato anche un aumento di cubatura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1126, Part. 877, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 18,5 vani Rendita € 5.254,95 Piano S1, T, 1, 2 Graffato 123, 882
Dal 12/03/2003 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1126, Part. 877, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 18,5 vani Rendita € 5.254,95 Piano S1, T, 1, 2 Graffato 123, 882
Dal 15/07/2004 al 24/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1126, Part. 877, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 18,5 vani Rendita € 5.254,95 Piano S1, T, 1, 2 Graffato 123, 882

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. Con prot. n.46207.1/2004 del 15/07/2004 in atti dal 15/07/2004 (prot. n. RM0552181) è stata effettuata una variazione del classamento. I seguenti immobili sono stati soppressi, originari del precedente: - foglio 1126 particella 123 subalterno -- foglio 1126 particella 877 subalterno 2- foglio 1126 particella 877 subalterno 1- foglio 1126 particella 882 subalterno -- foglio 1126 particella 877 subalterno 3- foglio 1126 particella 877 subalterno 4. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1126, Part. 877, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 130 mq Rendita € 610,97 Piano S1
Dal 12/03/2003 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1126, Part. 877, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 130 mq Rendita € 610,97 Piano S1

Dal 15/07/2004 al 24/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1126, Part. 877, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 130 mq Rendita € 610,97 Piano S1
------------------------------	-------------------	--

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. Con prot. n.46208.1/2004 del 15/07/2004 in atti dal 15/07/2004 (prot. n. RM0552182) è stata effettuata una variazione del classamento. I seguenti immobili sono stati soppressi, originari del precedente: - foglio 1126 particella 123 subalterno -- foglio 1126 particella 877 subalterno 2- foglio 1126 particella 877 subalterno 1- foglio 1126 particella 882 subalterno -- foglio 1126 particella 877 subalterno 3- foglio 1126 particella 877 subalterno 4. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1126	877	501	6	A7	8	18,5 vani		5254,95	S1, T, 1, 2	particelle 123, 882	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (si vedano gli appositi capitoli). Si allegano planimetrie catastali e visure aggiornate degli immobili.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1126	877	502	6	C6	13	130 mq		610,97	S1		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si allegano planimetrie catastali e visure aggiornate degli immobili.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Al momento del sopralluogo dell'1 aprile 2015 l'immobile è stato fatto visionare al custode dell'esecuzione ed all'esperto estimatore dall'esecutato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'esecutato nel corso del sopralluogo ha dichiarato che i due appartamenti soppalcati ricavati al posto del garage sono abitati dalle sue 2 figlie, senza alcun contratto di locazione.

CONDIZIONI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015 si presentava in buone condizioni di manutenzione. Non risultano, da quanto riferito dall'esecutato, contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015 si presentava in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato. L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni (giardino esterno e accesso) con il garage ubicato al piano seminterrato che è stato trasformato, al momento del sopralluogo dello scrivente il 1° aprile 2015, in tre mini appartamenti.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato. L'immobile pignorato è inserito all'interno della villa foglio 1126, particella 877, sub 501 e ha parti comuni con questa unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e discrete condizioni di manutenzione. L'appartamento in questione presenta le seguenti caratteristiche: Fondazioni: presumibilmente dirette. Esposizione: sud. Altezza interna utile: piano seminterrato = 2,90 m, piano terra = 3,12 m, piano primo = 3 m, piano secondo (sottotetto) = variabile da 2,15 a 2,50 m. Strutture verticali: cemento armato. Solai: laterocemento. Copertura: a falde in c.a. Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato. Pareti esterne: muratura e rivestimento in intonaco. Pareti e tramezzi interni: rivestimento intonaco, tramezzi in laterizio. Pavimentazione interna: varie (principalmente marmo nei soggiorni e nelle camere e ceramica nei bagni). Infissi esterni: in legno a vetro singolo. Infissi interni: ante al battente in legno, porte in legno. Scale interne: in cemento armato rivestite in marmo. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, non certificato. Impianto idrico: nulla da rilevare. Impianto termico: è presente una centrale tecnica al piano seminterrato, termosifoni in ghisa. Altri impianti: non presenti. Terreno esclusivo: è presente un giardino di circa 1.200 mq. Posto auto: esistono posti scoperti lungo il viale carrabile di accesso alla villa.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e discrete condizioni di manutenzione. Il garage in questione presenta le seguenti caratteristiche: Fondazioni: presumibilmente dirette. Esposizione: sud. Altezza interna utile: 4,08 metri. Str. verticali: cemento armato e muratura. Solai: laterocemento. Manto di copertura: solaio inclinato in laterocemento con tegole di rivestimento. Pareti esterne ed interne: in muratura con finitura ad intonaco civile. Pavimentazione interna: gres porcellanato. Infissi esterni: in ferro; portoncino in legno. Infissi interni: ante al battente in legno, porte tamburate. Soppalco e scale interne: in legno ferro. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, non certificato. Impianto idrico: nulla da rilevare. Impianto termico: è presente una centrale tecnica al piano seminterrato, termosifoni in ghisa. Altri impianti: condizionatori split. Terreno esclusivo: giardino in comune con la villa

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Al momento del sopralluogo effettuato in data 1 aprile 2015 l'immobile risultava occupato dall'esecutato, sig. **** Omissis ****.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'esecutato, al momento del sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015, ha riferito che i due appartamenti soppalcati risultavano occupati dalle 2 sue figlie non presenti al momento del sopralluogo. Il terzo miniappartamento, al momento del sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015, risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2003 al 06/02/2003	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2003 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caruso	12/03/2003	25810	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	19/03/2003	23962	15891
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Antonio Trojani	28/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	04/07/2007	121646	45731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2003 al 06/02/2003	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2003 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Antonio Trojani	09/05/2007	69435	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1 - Rettifica	26/05/2007	98849	35125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Antonio Trojani	28/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	04/07/2007	121646	45731

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - VILLA UBIcata A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 24/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei registri Immobiliari Roma 1 il 04/07/2007
Reg. gen. 121647 - Reg. part. 31442
Importo: € 0,00
Rogante: Notaio carlo Antonio Trojani
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 69814/13626
Note: Comunicazione n.21625 del 17/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/06/2008. Cancellazione totale dell'obbligazione eseguita in data 21/09/2010 (art.13, comma 8 DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Conservatoria dei registri Immobiliari Roma 1 il 02/07/2008
Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065
Importo: € 5.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Carlo Antonio Trojani
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 71353
Note: Documenti successivi correlati. Annotazione n. 3171 del 03/02/2010 (restrizione di beni).
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01
Iscritto a Conservatoria dei Registro Immobiliari Roma 1 il 29/03/2010
Reg. gen. 36012 - Reg. part. 8654

Importo: € 605.505,78
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 302.752,89
Rogante: Equitalia Gerit SpA
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 108849

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 27/01/2014
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 24/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Conservatoria dei registri Immobiliari Roma 1 il 04/07/2007

Reg. gen. 121647 - Reg. part. 31442

Importo: € 0,00

Rogante: Notaio carlo Antonio Trojani

Data: 28/06/2007

N° repertorio: 69814/13626

Note: Comunicazione n.21625 del 17/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/06/2008. Cancellazione totale dell'obbligazione eseguita in data 21/09/2010 (art.13, comma 8 DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Conservatoria dei registri Immobiliari Roma 1 il 02/07/2008

Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065

Importo: € 5.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Carlo Antonio Trojani

Data: 26/06/2008

N° repertorio: 71353

Note: Documenti successivi correlati. Annotazione n. 3171 del 03/02/2010 (restrizione di beni).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 27/01/2014

Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206

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

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - VILLA UBIKATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città consolidata - Tessuti della espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il bene ha destinazione residenziale.

BENE N° 5 - GARAGE UBIKATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città consolidata - Tessuti della espansione ottocentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il bene ha destinazione autorimessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - VILLA UBIKATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Da un esame della documentazione in atti si è riscontrato quanto segue (si veda anche il contratto di compravendita allegato alla presente perizia):- le opere relative all'immobile in questione sono state edificate in virtù delle licenze edilizie rilasciate entrambe dal Comune di Roma rispettivamente il 29 luglio 1971 n.1363 (pratica anno 1970 n. 16064 di protocollo) e il 15 ottobre 1972 n.1584 (pratica anno 1971 n.40525 d protocollo);- che, per la realizzazione di opere di ampliamento in assenza di licenza edilizia, sono state rilasciate dal Comune di Roma tre concessioni in sanatoria tutte in data 11 dicembre 2001 recanti rispettivamente i numeri 270567, 270568 e 270570 (pratica anno 1986 n.104708 di protocollo);- che in data 13 marzo 2003 è stato rilasciato dal comune di Roma il certificato di agibilità n.522/03.Si allegano alla presente perizia le domande di sanatoria, le licenze in sanatoria ed i certificati di agibilità:- Certificato di abitabilità identificativo catastale foglio 1126 part. 877 sub da 1 a 4, prot. ufficio speciale condono edilizio n. 38108 del 17/03/2003. Con tale certificato si attestava l'agibilità delle richieste di concessione edilizia in sanatoria n.270567, 270568, 270570 dell'11/12/2011 per un totale di 137 mq di superficie con destinazione d'uso residenziale e 50 mq con destinazione d'uso non residenziale che erano indissolubilmente legate alla porzione di unità immobiliare legittimata da concessioni edilizie n. 1363 del 23/06/1970 e 1584 del 15/10/1972 per una consistenza di 356 mq con destinazione d'uso residenziale e 115,50 con destinazione d'uso non residenziale;- Concessione in sanatoria edilizia n. 270567 prot. n.158811 dell'11/12/2001 relativa al PT-PS1 che autorizzava 50 mq di superficie ad uso residenziale- Concessione in sanatoria edilizia n. 270568 prot. n.158816 dell'11/12/2001 relativa al P2 che autorizzava 75 mq di superficie ad uso residenziale- Concessione in sanatoria edilizia n. 270570 prot. n.158821 dell'11/12/2001 relativa al PS1 che autorizzava 62 mq di superficie ad uso residenziale.Dalla planimetria catastale datata allegata alle concessioni in sanatoria emergono difformità rispetto alla situazione attuale rilevata nel corso del

sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015; nel dettaglio sono state riscontrate le seguenti difformità: a) piano terra- realizzazione di una piscina nel giardino esterno, lato ovest;- terrazzo lato ovest: allargamento di circa 3 mq della superficie del terrazzo, demolizione di una scala di collegamento tra il giardino ed il terrazzo, realizzazione di una nuova scala di collegamento tra giardino e terrazzo;- accesso principale: demolizione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato sud e ricostruzione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato est;- infissi esterni: apertura di un nuovo infisso in facciata (0,75x1,50 metri) sul lato ovest;- apertura di una nuova porta esterna di accesso (facciata lato est) al posto di una finestra;- interni: differente distribuzione degli ambienti interni, eliminazione ascensore di collegamento interno, realizzazione di nuova scala di collegamento cin piano interrato. La superficie netta interna del piano terra, esclusi gli abusi, ammonta a 132,40 mq. La superficie netta del terrazzo del piano terra, esclusi gli abusi, ammonta a 32,20 mq. b) piano primo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;- eliminazione ascensore interno;- chiusura del balcone lato est (presso l'entrata dalla scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno. La superficie netta interna del piano primo, esclusi gli abusi, ammonta a 123,20 mq. La superficie netta dei balconi del piano primo, esclusi gli abusi, ammonta a 12,90 mq. c) piano secondo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;- eliminazione ascensore interno;- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi in facciata (0,60x1,10 metri) di forma trapezoidale verso il balcone lato ovest;- chiusura del balcone lato est (entrata da scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno. La superficie netta interna del piano secondo, esclusi gli abusi, ammonta a 66,80 mq. La superficie netta dei balconi del piano secondo, esclusi gli abusi, ammonta a 15,20 mq. d) piano seminterrato- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;- demolizione scala di accesso;- allargamento della superficie della centrale tecnica a scapito dell'intercapedine lato est;- chiusura di finestra all'interno della camera ubicata sul lato est. La superficie netta interna del piano seminterrato, esclusi gli abusi, ammonta a 41,30 mq. La superficie netta della centrale tecnica del piano seminterrato, esclusi gli abusi, ammonta a 11,50 mq. Tutte le difformità interne sono sanabili mediante la presentazione al Municipio competente di una domanda di CILA in sanatoria. Non sono invece sanabili, se non attraverso procedure economicamente al momento non convenienti, gli abusi sulle facciate (apertura nuove finestre), la piscina e l'aumento di superfici interne e volumetrie. Per i motivi sopra riportati, in data 14/05/2015, lo scrivente ha presentato istanza al Giudice una descrizione accurata in merito agli adempimenti ed alle attività professionali da eseguire per l'eventuale risoluzione delle problematiche riscontrate, con i relativi costi. Non sono state rinvenute certificazioni di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non esisteva e, di conseguenza, è stato redatto ed allegato alla presente relazione (allegato – "Attestato di Prestazione Energetica"). Dall'attestato di prestazione energetica (APE) risulta che la Classe Energetica globale dell'edificio è la "G". La certificazione energetica è stata inviata, come previsto dalle procedure attualmente vigenti, in data 15/09/2015 all'autorità tecnico amministrativa competente (Regione Lazio). Non sono state rinvenute certificazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Da un esame della documentazione in atti si è riscontrato quanto segue (si veda contratto di compravendita allegato):- le opere relative all'immobile in questione sono state edificate in virtù delle licenze edilizie rilasciate entrambe dal Comune di Roma rispettivamente il 29 luglio 1971 n.1363 (pratica anno 1970 n. 16064 di protocollo) e il 15 ottobre 1972 n.1584 (pratica anno 1971 n.40525 di protocollo);- che, per la realizzazione di opere di ampliamento in assenza di licenza edilizia, sono state rilasciate dal Comune di Roma tre concessioni in sanatoria tutte in data 11 dicembre 2001 recanti rispettivamente i numeri 270567, 270568 e 270570 (pratica anno 1986 n.104708 di protocollo.- che in data 13 marzo 2003 è stato rilasciato dal comune di Roma il certificato di agibilità n.522/03.Si allegano alla presente perizia le domande di sanatoria, le licenze in sanatoria ed i certificati di agibilità:- Certificato di abitabilità identificativo catastale foglio 1126 part. 877 sub da 1 a 4, prot. ufficio speciale condono edilizio n. 38108 del 17/03/2003. Con tale certificato si attestava l'agibilità delle richieste di concessione edilizia in sanatoria n.270567, 270568, 270570 dell'11/12/2011 per un totale di 137 mq di superficie con destinazione d'uso residenziale e 50 mq con destinazione d'uso non residenziale che erano indissolubilmente legate alla porzione di unità immobiliare legittimata da concessioni edilizie n. 1363 del 23/06/1970 e 1584 del 15/10/1972 per una consistenza di 356 mq con destinazione d'uso residenziale e 115,50 con destinazione d'uso non residenziale;- Concessione in sanatoria edilizia n. 270567 prot. n.158811 dell'11/12/2001 relativa al PT-PS1 che autorizzava 50 mq di superficie ad uso residenziale- Concessione in sanatoria edilizia n. 270570 prot. n.158821 dell'11/12/2001 relativa al PS1 che autorizzava 62 mq di superficie ad uso residenziale.Dalla planimetria catastale datata allegata alle concessioni in sanatoria emergono difformità rispetto alla situazione attuale rilevata nel corso del sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015.Si riportano nel dettaglio tutti gli abusi riscontrati all'interno del presente bene:- realizzazione di n.2 appartamenti soppalcati al posto del locale garage, composti ognuno da ampio soggiorno a doppia altezza (altezza totale pari a 4,08 metri), angolo cottura, bagno al piano terra; camera e bagno al piano soppalcato. La superficie del piano terra ammonta a circa 40 mq per ogni appartamento, mentre la superficie del soppalco è pari a circa 20 mq;- altezza soppalchi: piano terra altezza utile pari a 2,10 m circa, piano soppalcato altezza utile pari ad 1,87 metri circa. I soppalchi di tali dimensioni (altezza) non possono essere sanati;- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi di dimensione 2,50x1,75 metri circa, di due infissi di dimensione 1,00x1,50 metri, di due porte di accesso agli appartamenti;- il terzo mini-appartamento è un monolocale con bagno di altezza circa 2,50 metri, per una superficie totale pari a circa 10 mq, per la cui realizzazione è stato realizzato anche un aumento di cubatura.Tutte le difformità riscontrate non sono sanabili, se non attraverso procedure economicamente al momento non convenienti.Per i motivi sopra riportati, in data 14/05/2015, lo scrivente ha presentato istanza al Giudice una descrizione accurata in merito agli adempimenti ed alle attività professionali da eseguire per l'eventuale risoluzione delle problematiche riscontrate, con i relativi costi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'immobile (garage) è esente dall'obbligo di redazione della certificazione energetica. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è venuti a conoscenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUSTAVO GIOVANNONI 26

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

Non si è venuti a conoscenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Guglielmo Marconi 57

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a est con altra unità immobiliare/distacco verso Viale Guglielmo Marconi, a nord con distacco su cortile condominiale, a ovest con distacco verso particella 420.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,50 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,80 m	8
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				93,25 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	93,25 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona semicentrale rispetto alla città di Roma.

E' raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Il corpo di fabbrica dell'immobile è articolato su 8 piani più il piano stradale dove sono collocati gli esercizi commerciali.

L'appartamento oggetto della presente perizia si estende su un livello e si trova all'ottavo piano del fabbricato, dotato di ascensore condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1984 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. /2004, Fg. 792, Part. 94, Sub. 102, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,68 Piano 8
Dal 02/07/2004 al 06/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 792, Part. 94, Sub. 102, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 994,18 Piano 8

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. In data 01/01/1992 vi è stata la variazione del quadro tariffario e la rendita è passata ad € 994,18. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	792	94	102	4	A3	3	5,5 vani		994,18	8	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si allegano planimetria catastale e visura aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 1° aprile 2015 l'immobile in questione era abitato dalla madre del signor **** Omissis **** e dalla badante della signora.

CONDIZIONI

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Anche il fabbricato in cui si trova l'immobile è in discreta condizione di manutenzione ancorché di origine 'popolare'. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato. L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con le altre unità immobiliari: giardino, androne, portineria, scale, ascensore, locali tecnici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e discrete condizioni di manutenzione. L'appartamento in questione presenta le seguenti caratteristiche: Fondazioni: presumibilmente dirette. Esposizione: sud. Altezza interna utile: 2,80 metri. Strutture verticali: in cemento armato. Solai: laterocemento. Copertura: terrazzo piano. Pareti esterne ed interne: interni ed esterni in muratura di laterocemento. Pavimentazione interna: maioliche in ceramica. Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera. Infissi interni: ante al battente in legno, porte tamburate. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V. Impianto termico: caldaia centralizzata e termosifoni in ogni ambiente. Impianto allarme: non presente. Terreno esclusivo: non presente. Posto auto: non presente. Soffitta, cantina o simili: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 01/04/2015 l'immobile risultava occupato dalla madre del sig. **** Omissis **** e dalla badante della signora.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1984 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Abruzzese	14/06/1984	11951	2228
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/07/1984	44332	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trojani Carlo Antonio	02/07/2004	63543	10896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/07/2004	83173	53092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatorie dei Registri Immobiliari Roma 1 il 02/07/2008
Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065
Importo: € 5.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Carlo Antonio Trojani
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 71353
Note: Documenti successivi correlati. Annotazione n. 3171 del 03/02/2010 (restrizione di beni).

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 il 27/01/2014
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città consolidata - Tessuti della espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed ad alta densità abitativa - T2". Il bene ha destinazione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame della documentazione in atti si è riscontrato che il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.110 del 12/01/1957 ed i relativi lavori sono stati iniziati nel gennaio 1957 ed ultimati il 28 luglio 1958. Dalla planimetria catastale richiesta in data 06/02/2015 non emergono difformità rispetto alla situazione attuale riscontrata nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 01/04/2015. A seguito di formale richiesta il Dip. PAU di Roma Capitale ha comunicato che per l'immobile in questione esiste il certificato di agibilità n.1062/58.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non esisteva e, di conseguenza, è stato redatto ed allegato alla presente relazione (allegato – “Attestato di Prestazione Energetica”). Dall'attestato di prestazione energetica (APE) risulta che la Classe Energetica globale dell'edificio è la “C”. La certificazione energetica è stata consegnata il 15/09/2015, come previsto dalle procedure attualmente vigenti, all'autorità tecnico amministrativa competente (Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative). Non sono state rinvenute certificazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 5.797,49

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.080,00

I millesimi di proprietà relativi all'appartamento in questione sono pari a 10,96.

Al 9 giugno 2015 gli oneri ancora non pagati al condominio dal proprietario ammontavano ad € 5.797,49 così suddivisi

- Conguaglio condominio anno 2011/12 =	€ 910,32
- Condominio anno 2012/2013 =	€ 680,00
- Condominio anno 2013/2014 =	€ 936,00
- Condominio anno 2014/2015 =	€ 900,00
- Conguaglio riscaldamento 2013/14 =	€ 657,17
- Riscaldamento 2014/15 =	€ 400,00
- Fondo lavori =	€ 1.314,00
- Totale =	€ 5.797,49

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mario Lanza 78

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con distacco su via Mario Lanza, a sud-est con proprietà stessa ditta, a sud-ovest con proprietà stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,40 mq	18,50 mq	1,00	18,50 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona periferica rispetto alla città di Roma, tra via Pontina e via Cristoforo Colombo, al di fuori del grande Raccordo anulare.

E' raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Il garage è articolato su un livello, interrato, al di sotto dell'immobile ad uso residenziale a cui è collegato fisicamente attraverso una porta.

Non è presente nessuna separazione tra l'entrata e la rampa di accesso al garage e l'entrata ed il giardino dell'unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1996 al 14/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1130, Part. 1280, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6
Dal 14/01/1998 al 09/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1130, Part. 1280, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 64,45 Piano S1
Dal 09/10/2007 al 26/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1130, Part. 1280, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 64,45 Piano S1

Dalla visura catastale eseguita in data 06/02/2015 i beni risultano intestati per il 100% al sig. **** Omissis ****. Con variazione del 01/01/1997 n.22806.77/1996 in atti dal 10/10/1997 la rendita è stata portata ad € 64,45. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1130	1280	2	6	C6	12		16 mq	64,45	S1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Non vi è una esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto nel corso del sopralluogo dell'1 aprile 2015 è stato riscontrato che all'interno del box è stato realizzato, senza alcun titolo urbanistico, un tramezzo divisorio. Si allegano planimetrie catastali e visure aggiornate dell'immobile.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere relativi all'immobile in questione.

CONDIZIONI

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia esterna sia interna. In particolare, sono recentemente stati rifatti i pavimenti, gli impianti elettrici e le finiture interne.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito all'interno della villa individuata al foglio 1130, particella 1280, sub 1 e ha parti comuni con questa unità immobiliare a cui è collegato attraverso una porta ad anta battente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e discrete condizioni di manutenzione. L'immobile in questione presenta le seguenti caratteristiche: Fondazioni: presumibilmente su plinti in c.a. (fondazioni dirette); Esposizione: nord; Altezza interna utile: 2,45 metri; Str. verticali: in cemento armato; Solai: presumibilmente in laterocemento; Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni, ristrutturato; Pavimentazione interna: pavimento in ceramica; Infissi esterni ed interni: a) porta ad anta al battente in legno - collegamento interno con villa; b) porta in ferro e vetro - chiusura verso esterno (accesso al box); Scale: (non presenti); Rampa di accesso: in cemento; Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V; Altri impianti: sono presenti termosifoni; Altro: al momento del sopralluogo effettuato in data 01/04/2015 era presente un divisorio interno non presente nelle planimetrie catastali né nei titoli edilizi rilasciati per l'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo effettuato in data 01/04/2015 l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1996 al 14/01/1998	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 09/10/2007	**** Omissis ****	Assegnazione a socio Cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Tarquini		139891	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1	19/10/1999		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Ieva	12/10/2007	7352	3051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1	12/10/2007	182328	79382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: box note.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1 il 02/07/2008
Reg. gen. 81988 - Reg. part. 17065
Importo: € 5.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Carlo Antonio trojani
N° repertorio: 71353

Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 il 05/02/1998
Reg. gen. 5138 - Reg. part. 3656
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria dei registri Immobiliari il 27/01/2014
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Frazionamento in quota**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1 il 07/05/2007
Reg. gen. 87307 - Reg. part. 35518

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano regolatore generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008, classifica l'immobile quale sistema ambientale "Città consolidata - Tessuti della espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il bene ha destinazione autorimessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un esame della documentazione in atti si è riscontrato che la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata effettuata in conformità delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Roma:- in data 12 dicembre 1990 n.3011/C (prot. n.47517), n. 3010/C (prot. n. 69312), n. 3012/C (prot. n. 69311), n. 3009/C (prot. 147782), n. 3013/C (prot. n. 147779);- in data 15 ottobre 1992 n. 795/C (prot. n. 171159);- in data 5 agosto 1993 n. 637/C (prot. n. 171159);- in data 7 agosto 1993 n. 640/C (prot. n. 197233), n. 641/C (prot. n. 197232). Dalla planimetria catastale rilasciata in data 06/02/2015 emergono difformità rispetto alla situazione attuale riscontrata nel corso del sopralluogo effettuato il 01/04/2015. In particolare è presente un divisorio interno, realizzato senza titolo urbanistico, che deve essere demolito. A seguito di formale richiesta dello scrivente il Dipartimento PAU ha rilasciato una comunicazione, prot. n. QI 118339 del 15/07/2015, in cui si dichiara che per l'immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'immobile (garage) è esente dall'obbligo di redazione della certificazione energetica. Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è venuti a conoscenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Il CTU esperiti tutti gli adempimenti necessari, eseguite le ricerche presso gli uffici pubblici competenti e visti:

- lo stato attuale dell'immobile;

- lo stato degli impianti;

- la situazione attuale del mercato immobiliare e considerate le possibilità di eventuale vendita,

ritiene di potere dichiarare, per tutto quanto sopra esposto, che i beni sono suddivisibili in più lotti (4) aggregabili in base alla loro vicinanza, all'eventuale pertinenza ed alla funzione.

Lotto 1: immobili in via delle Strelitzie n.3.

Lotto 2: immobili in via Gustavo Giovannoni n.26.

Lotto 3: immobile in viale Marconi 57.

Lotto 4: immobile in via Mario Lanza 78.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3

Trattasi di fabbricato industriale di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via delle Strelitzie 3, Roma, piano T-1-2. Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato con numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3; sulle planimetrie e sui documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'. L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 3 piani e vi si accede attraverso un piazzale pavimentato in asfalto. Il terreno su cui sorge il bene ha una superficie di

	19.440	mq.
--	--------	-----

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.341.141,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni similari, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via delle Strelitzie (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Fabbricati industriali- Metodo del confronto per beni similari (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2013 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio del Lazio. Per fabbricati a destinazione produttiva i valori ammontano a 770,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile del capannone è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 9.350 mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato. In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni similari posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 760,00 e 785,00 €/mq per immobili simili situati nella zona in oggetto e in condizioni buone di manutenzione, con superfici tra 1.200 e 2.100 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 775,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati: $(\text{€/mq } 770,00 + \text{€/mq } 775,00) / 2 = \text{€/mq } 772,50$. Il valore totale dell'immobile ammonterebbe a: $\text{€/mq } 772,50 \times 9.366,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.235.235,00$. Il valore di vendita al metro quadrato degli uffici e dei magazzini è stato considerato equivalente, considerati gli esempi delle compravendite di mercato e i valori forniti dall'Agenzia del Territorio, a quello del capannone industriale e, pertanto, ad essi è stato assegnato coefficiente pari ad 1,00. Al valore sopra determinato si deve applicare un coefficiente di riduzione che tenga conto sia della grandezza dell'edificio (i valori rinvenuti sono relativi ad immobili molto più piccoli rispetto a quello di cui alla presente procedura), sia della presenza della grande superficie destinata ad uffici (pari a circa 1.500 mq, il 15% del totale) che, allo stato attuale e soprattutto nell'area in cui è ubicato l'immobile, sono di difficile locazione o vendita, viepiù considerando che questi uffici sono collegati inscindibilmente al fabbricato industriale. Il

coefficiente di riduzione da applicare, che tiene conto sia dell'ubicazione non ottimale dell'immobile e sia della presenza di mercato di altri immobili simili e con tagli dimensionali minori (e quindi più facilmente collocabili sul mercato), è pari a 0,6 e, di conseguenza, il valore definitivo al mq dell'immobile è il seguente: € /mq 772,50 x 0,6 = € /mq 463,50.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3

Trattasi di appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T. Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato con numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3, ma nelle planimetrie e documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'. L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 1 piano e vi si accede direttamente dal piazzale in comune con il fabbricato industriale. L'immobile ha una superficie di 72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 116.640,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via delle Strelitzie (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Abitazione- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: E158/Suburbana/Divino Amore - Falcognana Tipo destinazione: residenziale - abitazioni di tipo economico. I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano, per abitazioni civili con stato manutentivo "normale", tra 2.000,00 e 2.800,00 €/mq calcolati per la superficie lorda (si veda allegato). La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a 72 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto alla località che lo stato di manutenzione, sia la specificità della destinazione dell'abitazione (alloggio del custode del fabbricato industriale) si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari al minimo, 2.000,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'abitazione) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.850 e 1.980 €/mq (si vedano allegati) per immobili simili situati nella zona in oggetto e in condizioni pessime ubicati in fabbricati simili (edifici per abitazione singoli). Considerando la presenza del giardino, ma visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene, la specificità della destinazione (a servizio del fabbricato industriale) che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.915 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 In base alle

indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di tipo economico - seconda fascia' situate nella zona in oggetto un costo medio pari a 1.480,00 €/mq.- Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati:(€/mq 2.000 + €/mq 1.915 + €/mq 1.480)/3 = €/mq 1.800,00.A tale valore iniziale deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 (coefficiente di stato di manutenzione, età e qualità).Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente:€/mq 1.800,00 x 0,90 = €/mq 1.620,00.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3
Trattasi di magazzino-locale tecnico di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T.L'immobile si estende su 1 piano ed è accessibile da un cancello pedonale direttamente collegato a via della Strelitzie per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicate le apparecchiature di consegna di media/alta tensione dell'Enel, mentre è accessibile dal giardino interno per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicati i trasformatori a servizio dei fabbricati di cui alla presente perizia di proprietà del sig. **** Omissis ****.Il locale ha una superficie di 46 mq lordi circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Al fabbricato non può essere assegnato un valore di vendita in quanto è a servizio del capannone industriale, degli uffici e dell'abitazione del custode.In aggiunta all'interno dell'immobile è collocata una cabina elettrica, come previsto dall'atto sottoscritto dalla proprietà con **** Omissis **** (si veda capitolo 'servitù').

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3	9366,00 mq	463,50 €/mq	€ 4.341.141,00	100,00	€ 4.341.141,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3	72,00 mq	1.620,00 €/mq	€ 116.640,00	100,00	€ 116.640,00
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3	46,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Totale lotto:					€ 4.457.781,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26
Trattasi di abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicata in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piani T-1-2-S1.L'immobile si estende su 4 livelli e vi si accede direttamente da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni.La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor dè Cenci.Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville. L'immobile, in particolare, si trova

molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia.L'immobile (villa) si estende su 3 piani più uno interrato, dove si trova anche il garage (immobile n. 2 del presente lotto) che, però, è stato trasformato abusivamente in tre mini appartamenti.Anche la villa attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quella autorizzata dai titoli urbanistici presentati.L'immobile ha una superficie commerciale di circa 660 mq, esclusi gli abusi da sanare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 877, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.708.887,63 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona.Al fine di determinare l'esatto valore al metro quadrato del bene, infine, sono stati calcolati i costi (opere e/o spese tecniche) per sanare gli abusi e le discordanze tra quanto riscontrato in corso d'opera e la licenza in sanatoria.Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Gustavo Giovannoni (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:Provincia: RomaComune: RomaFascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino)Tipo destinazione: residenzialeI valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano, per abitazioni civili con stato manutentivo "normale", tra 2.500,00 e 3.100,00 €/mq calcolati per la superficie lorda.La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 660 mq.Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 2.800,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 2.300,00 e 2.750,00 €/mq per immobili simili (villini) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici simili. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di ville e villini - fascia media' situati nella zona in oggetto un costo medio pari a 2.676,00 €/mq.- Valore commerciale di sintesiIl valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:(€ 2.800,00 + € 2.600,00 + 2.676,00)/3 = €/mq 2.692,00.A tale valore iniziale deve essere detratto l'importo per sanare gli abusi edilizi.Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato abusi edilizi, alcuni dei quali non possono essere sanati se non attraverso verifiche ed approfondimenti specifici ed il conseguente pagamento di oneri e diritti al momento non

stimabili. In tal senso si richiama il punto n.2 dell'istanza presentata al Giudice in data 14/05/2015, allegata alla presente, in cui si constatava, a seguito del sopralluogo del 1° aprile 2015, quanto segue: a) la distribuzione interna della villa è difforme rispetto ai documenti catastali ed alle concessioni in sanatoria. Le modifiche apportate sono state eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia (DIA, SCIA, deposito ex Genio Civile, ecc.). Le difformità tra le planimetrie catastali, le concessioni in sanatoria e lo stato di fatto sono le seguenti: a1) differente disposizione planimetrica delle tramezzature interne (a tutti i piani); a2) esecuzione di opere strutturali (chiusure solai, demolizione murature esterne per apertura nuove finestre), a3) aumento cubatura (chiusure balconi esterni), a4) apertura nuove finestre su facciata esterna. b) è stata eliminata la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accatastato come C6 (autorimessa). Nell'istanza presentata al Giudice lo scrivente ha stimato un importo pari a circa € 27.000,00 per le spese tecniche attinenti alle prestazioni professionali inerenti alla verifica e sanatoria di tutti gli abusi o discordanze riscontrate nel corso del sopralluoghi presso l'immobile in oggetto. Si riepilogano di seguito i costi per le opere edili e le spese tecniche necessarie a sanare quanto riscontrato: 1 - Costi per la realizzazione di lavori per ripristinare la situazione ante operam (opere non sanabili e/o sanabili a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti presso i pubblici uffici di cui alla citata istanza del 14/05/2015 al giudice): a) piano terra- piscina nel giardino esterno, lato ovest;- terrazzo lato ovest: allargamento di circa 3 mq della superficie del terrazzo, demolizione di una scala di collegamento tra il giardino ed il terrazzo, realizzazione di una nuova scala di collegamento tra giardino e terrazzo;- accesso principale: demolizione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato sud e ricostruzione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato est;- infissi esterni: apertura di un nuovo infisso in facciata (0,75x1,50 metri) sul lato ovest;- apertura di una nuova porta esterna di accesso (facciata lato est) al posto di una finestra; b) piano primo- chiusura del balcone lato est (presso l'entrata dalla scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno; c) piano secondo- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi in facciata (0,60x1,10 metri) di forma trapezoidale verso il balcone lato ovest;- chiusura del balcone lato est (entrata da scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno; d) piano seminterrato- demolizione scala di accesso;- allargamento della superficie della centrale tecnica a scapito dell'intercapedine lato est;- chiusura di finestra all'interno della camera ubicata sul lato est. e) eliminazione ascensore interno. L'importo per le spese di cui sopra ammonta ad € 30.227,36, come determinato analiticamente nell'allegato H (computo metrico opere e spese per ripristino abusi). Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012. 2 - Costi per opere sanabili mediante presentazione di domanda in sanatoria presso i pubblici uffici: a) piano terra- interni: differente distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuova scala di collegamento cin piano interrato. b) piano primo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti; c) piano secondo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti; d) piano seminterrato- interni: differente distribuzione interna degli ambienti. L'importo per oneri da riconoscere all'amministrazione comunale e le spese tecniche di cui al presente punto 2 è il seguente: rilievo e restituzione rilievo e redazione CILA in sanatoria € 7.500,00; pratiche catastali - oneri da corrispondere all'Agenzia del Territorio € 1.600,00; oneri da corrispondere all'amministrazione comunale (stima) € 2.500,00; totale € 11.600,00. L'importo per l'esecuzione delle opere edili per 'sanare' le opere 'non sanabili' e le discordanze riscontrate ammonta ad € 32.323,84, mentre quello delle relative spese tecniche ed oneri da corrispondere agli uffici pubblici ammonta ad € 27.000,00; in aggiunta si devono sommare agli importi di cui sopra € 11.600,00 per spese tecniche relative ad opere 'sanabili' con domanda in sanatoria. Tale importo complessivo pari ad € 70.923,84 va sottratto dal valore dell'edificio

sopra determinato, pertanto:- valore edificio = 661,15 mq x €/mq 2.692,00 = € 1.779.815,80- importo costi e spese per 'sanatoria abusi' = € 70.923,84- nuovo valore immobile = € 1.779.815,80 - € 70.923,84 = € 1.708.891,96- VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ = € 1.708.891,96 / 661,15 mq = €/mq 2.584,72.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26

Trattasi di garage di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piano S1.L'immobile si estende su 1 piano e si trova al di piano seminterrato della villa di cui al presente lotto.Al garage si accede da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni.La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de Cenci.Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville. L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia.Il garage attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quello autorizzato dai titoli urbanistici presentati in quanto da questo ambiente sono stati ricavati tre miniappartamenti, due dei quali soppalcati e non a norma ed il terzo è composto solamente da una stanza ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 877, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 151.000,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona.Al fine di determinare l'esatto valore al metro quadrato del bene, infine, sono stati calcolati i costi (opere e/o spese tecniche) per sanare gli abusi e le discordanze tra quanto riscontrato in corso d'opera e la licenza in sanatoria.Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Gustavo Giovannoni (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:Provincia: RomaComune: RomaFascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino)Tipo destinazione: box. I valori commerciali riportati per box in condizioni normali variano tra 1.750,00 e 2.450,00 €/mq calcolati per la superficie lorda.La superficie commerciale vendibile del box è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 150 mq.Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e soprattutto la maggiore dimensione del box in questione rispetto a quelli rinvenuti sul mercato si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 1.750,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato. In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.350,00 e 2.100,00 €/mq per immobili simili (box) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici di circa 20 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e

soprattutto la maggiore dimensione del box in questione rispetto a quelli rinvenuti sul mercato si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.350,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'box in buono stato - fascia media' situati nella zona in oggetto un costo medio pari a 1.806,00 €/mq.- Valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori riscontrati:(€ 1.350,00 + € 1.750,00 + € 1.806,00)/3 = €/mq 1.635,33. A tale valore iniziale deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,75 (coefficiente posti auto coperti di box in zone con facile/media possibilità di parcheggio su suolo pubblico).Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente:€/mq 1.635,33 x 0,75 = €/mq 1.226,50.A tale valore, inoltre, deve essere detratto l'importo per sanare gli abusi edilizi.Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato i seguenti abusi che non possono essere sanati.In tal senso si richiama il punto n.2 dell'istanza presentata al Giudice in data 14/05/2015, allegata alla presente, in cui si constatava, a seguito del sopralluogo del 1° aprile 2015, che la distribuzione interna è difforme rispetto ai documenti catastali ed alle concessioni in sanatoria. Le modifiche apportate sono state eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia (DIA, SCIA, ecc.).Le difformità tra le planimetrie catastali, le concessioni in sanatoria e lo stato di fatto sono le seguenti: a) è stata eliminata la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accatastato come C6 (autorimessa);b) gli ambienti accatastati come autorimessa sono stati trasformati in 3 mini appartamenti, di cui 2 soppalcati, con conseguente cambio di destinazione d'uso ed aumento della superficie calpestabile non autorizzati. Si evidenziava, inoltre, che i soppalchi non sono sanabili a causa dell'altezza minore rispetto a quella prevista dalla normativa.Nell'istanza presentata al Giudice lo scrivente ha stimato un importo pari a circa € 27.000,00 (e computato nella valutazione del bene 'villa' di cui al presente lotto) per le spese tecniche attinenti alle prestazioni professionali inerenti alla verifica e sanatoria di tutti gli abusi o discordanze riscontrate nel corso del sopralluoghi presso l'immobile in oggetto.Si riepilogano di seguito i costi per le opere edili e le spese tecniche necessarie a sanare quanto riscontrato:Costi per la realizzazione di lavori per ripristinare la situazione originaria (opere non sanabili e/o sanabili a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti presso i pubblici uffici al momento non autorizzate):a) garage- ripristino rampa esterna di accesso al garage previo demolizione delle scale in muratura edificate per consentire un diverso accesso, rispetto a quello autorizzato in sanatoria, sia alla villa che ai miniappartamenti;- scavo terrapieno per ricreare la rampa di accesso al garage;- demolizioni tramezzature interne;- demolizione soppalchi ed impianti (idrico, elettrico, condizionamento)- chiusure infissi esterni (porte e finestre);- ripristino murature perimetrali;- posa in opera nuovi infissi (serrande) per chiusura garage;- nuovo impianto di illuminazione.L'importo per le spese di cui sopra ammonta ad € 33.827,36, come determinato analiticamente nell'allegato R (computo metrico opere e spese per ripristino abusi - garage).Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012. Le spese tecniche per sanare gli abusi in questione sono già state computate e valutate alla voce abusi del bene 'villa' di cui al presente lotto.Il valore definitivo del bene è, quindi così determinato:- valore edificio = 151 mq x €/mq 1.226,50 = € 185.201,50- importo costi e spese per 'sanatoria abusi' = € 33.827,36 - nuovo valore immobile = € 185.201,50 - € 33.827,36 = € 151.374,14- VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ = € 151.374,14 / 151 mq = €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------

Bene N° 4 - Villa Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26	661,15 mq	258.472,00 €/mq	€ 1.708.887,63	100,00	€ 1.708.887,63
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26	151,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 151.000,00	100,00	€ 151.000,00
Totale lotto:					€ 1.859.887,63

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Guglielmo Marconi 57

Trattasi di abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via Guglielmo Marconi 57, Roma, piano 8, interno 25, scala C, edificio B.L'appartamento ha una superficie di circa 93 mq. Il quartiere Marconi si trova all'interno del Municipio Roma XI (ex Municipio Roma XV) di Roma Capitale. Il quadrante Marconi, nato nell'immediato dopo-guerra come corridoio di scorrimento del traffico proveniente dalle zone dell'EUR e oltre, collegandolo con lo storico quartiere di Trastevere, si è guadagnato nel tempo una vocazione commerciale per le vetrine che affiancano il grande viale. L'immobile in questione si trova proprio lungo la più importante zona commerciale di viale Marconi e si compone di n.103 unità immobiliari tra negozi ed appartamenti. Il quartiere è ben collegato al resto della città attraverso autobus, metropolitana e treno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 792, Part. 94, Sub. 102, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 272.010,25

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Guglielmo Marconi (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: C11/semicentrale/Portuense 1 (piazza Enrico Fermi). Tipo destinazione: residenziale. I valori commerciali riportati per abitazioni di tipo 'economico' in condizioni normali variano, per immobili con stato manutentivo "normale", tra 2.450,00 e 3.300,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 93 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di

costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 2.875,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 3.000,00 e 3.500,00 €/mq per immobili simili (appartamenti di tipo economico) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici tra 70 e 90 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 3.250,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di tipo economico - fascia media' situate nella zona in oggetto un costo medio pari a 2.626,00 €/mq.- Valore commerciale di sintesi. Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori riscontrati:(€ 2.875,00 + € 3.250,00 + 2.626,00)/3 = €/mq 2.917,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - via Guglielmo Marconi 57	93,25 mq	2.917,00 €/mq	€ 272.010,25	100,00	€ 272.010,25
Totale lotto:					€ 272.010,25

LOTTO 4

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mario Lanza 78

Trattasi di un garage di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato in via Mario Lanza 78, Roma, piano S1.La zona nella quale è si trova l'immobile è ubicata al di fuori del Grande Raccordo Anulare, nel IX Municipio, a sud di Roma, più precisamente nel quartiere Tor de Cenci, tra la via Pontina e via Cristoforo Colombo.Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione è stato costruito a seguito di una estesa lottizzazione privata le cui concessioni edilizie sono state rilasciate a partire dagli anni '90. L'immobile (casa a schiera) si estende su 2 piani e vi si accede direttamente da via Mario Lanza, la quale è una strada senza uscita.Il garage si trova al piano seminterrato della casa a schiera con la quale condivide l'accesso dalla strada ed ha una superficie di 16,40 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 1280, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 25.223,46

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia

analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Mario Lanza (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Box- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma - Comune: Roma - Fascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino) - Tipo destinazione: box. I valori commerciali riportati per box in condizioni normali variano tra 1.750,00 e 2.450,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile del box è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 18,5 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e, soprattutto, considerato che il box è collegato alla villa a schiera attraverso una porta interna e per renderlo autonomo da quest'ultima sarebbe necessario effettuare la chiusura della porta e dividere l'accesso esterno mediante recinzione metallica si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 1.750,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato. In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.350,00 e 2.100,00 €/mq per immobili simili (box) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici di circa 20 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e soprattutto il fatto che il box è una pertinenza di un'abitazione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.350,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati: $(€ 1.350,00 + € 1.750,00) / 2 = € /mq 1.550,00$. A tale importo deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 per l'ubicazione dell'immobile e la facilità di parcheggio in strada (zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico). Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente: $€ /mq 1.550,00 \times 0,90 = € /mq 1.395,00$

IMPORTO ABUSI EDILIZI Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato un abuso edilizio: - è stato realizzato un tramezzo interno non presente sugli elaborati planimetrici catastali. Per tale manufatto aggiuntivo non si ritiene opportuno sanare l'abuso in quanto la lunghezza della quota parte di garage destinata ad autorimessa ammonta, attualmente, a circa 4,30 metri e quindi non compatibile con la maggior parte delle automobili oggi presenti sul mercato. La struttura deve essere, quindi, totalmente demolita e portata a discarica autorizzata. Le chiusure in legno poste in opere devono essere pertanto smontate e riallocate nel punto originario. Il costo stimato per la demolizione del citato abuso è pari ad € 491,61, come determinato nel computo metrico estimativo redatto dallo scrivente ed allegato. L'importo complessivo per la demolizione dell'abuso si deve detrarre dal valore di sintesi dell'immobile precedentemente stimato precedentemente. Il nuovo valore dell'edificio ammonta, quindi, ad € 25.715,00 - € 491,61 = € 25.223,39. Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012 (si veda allegato).

VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ € 25.223,39/18,50 mq = €/mq 1.363,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - via Mario Lanza 78	18,50 mq	1.363,00 €/mq	€ 25.223,46	100,00	€ 25.223,46
				Totale lotto:	€ 25.223,46

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Nessuna delle parti in causa ha inviato note e/o controdeduzioni inerenti alla relazione preliminare dello scrivente CTU.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 12/11/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rossi Francesco Duilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - via Lanza - All.A - planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - via Lanza - All.B - visura catastale (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - via Lanza - All.C - licenza edilizia
- ✓ N° 7 Foto - via Lanza - All.D - Foto (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - via Lanza - All.E - atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Lanza - All.F - stralcio PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Lanza - All.G - Certificato di agibilità (Aggiornamento al 15/07/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Lanza - All.H - Costi demolizioni abusi (Aggiornamento al 02/09/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - via Lanza - All.I - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 26/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Lanza - All.J - valori OMI (Aggiornamento al 24/02/2015)

- ✓ N° 2 Altri allegati - via Lanza - All.H - valori di mercato (Aggiornamento al 25/02/2015)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Viale Marconi 57 - All.A - planimetria catastale (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - viale Marconi 57 - All.B - visura catastale (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - viale Marconi 57 - All.C - licenza edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.D - attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 15/09/2015)
- ✓ N° 11 Foto - viale Marconi 57 - All.E - foto (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - viale Marconi 57 - All.F - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 26/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.G - certificato agibilità
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - viale Marconi 57 - All.H - atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.I - nota dip. PAU cert. agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.J - regolamento condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.K - millesimi appartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.L - stralcio PRG
- ✓ N° 2 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.M - estratto conto condominiale int.25 (Aggiornamento al 09/06/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.N - valori OMI (Aggiornamento al 25/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.O - valori medi borsino immobiliare (Aggiornamento al 25/06/2015)
- ✓ N° 4 Altri allegati - viale Marconi 57 - All.P - valori di mercato (Aggiornamento al 25/02/2015)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - via G. Giovannoni 26 - All.A - planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - via G. Giovannoni - All.B - visure catastali (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.C - stralcio PRG
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - via G. Giovannoni 26 - All.D - atti di compravendita
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - via G. Giovannoni 26 - All.E - domande sanatoria
- ✓ N° 3 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.F - licenze di sanatoria
- ✓ N° 6 Altri allegati - via G. Giovannoni - All.G - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 25/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.H - costi demolizioni abusi - villa (Aggiornamento al 14/09/2015)

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - via G. Giovannoni 26 - All.J - richiesta dip PAU cert. agibilità
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - via G. Giovannoni 26 - All.K - certificato agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. giovannoni 26 - All.L - valori OMI
- ✓ N° 4 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.M - valori di mercato ville (Aggiornamento al 25/02/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.N - valori di mercato box (Aggiornamento al 25/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.O - valori borsino immobiliare Roma (Aggiornamento al 07/09/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.P - istanza proproga al Giudice (Aggiornamento al 03/06/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.Q - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 15/09/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via G. Giovannoni 26 - All.R - costi demolizioni abusi - garage (Aggiornamento al 23/09/2015)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - via Strelitzie 3 - All.A - planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - via Strelitzie 3 - All.B - visure catastali (Aggiornamento al 06/02/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - via Strelitzie 3 - All.C - Licenza edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.D - stralcio PRG
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - via Strelitzie 3 - All.E - Atti d'obbligo
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - via Strelitzie 3 - All.F - Certificato agibilità (dichiarazione) (Aggiornamento al 15/07/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.G - Attestato di prestazione energetica - appartamento (Aggiornamento al 24/09/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.H - Attestato di prestazione energetica - fabbricato industriale (Aggiornamento al 24/09/2015)
- ✓ N° 4 Altri allegati - via strelitzie 3 - All.J - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 17/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.K - valori OMI appartamento (Aggiornamento al 23/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All. L - valori immobiliari appartamento (Aggiornamento al 23/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.M - valori borsino immobiliare appartamento (Aggiornamento al 24/09/2015)

- ✓ N° 3 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.N - valori mercato fabbricato industriale (Aggiornamento al 17/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - via Strelitzie 3 - All.O - rapporto OMI 2014 - non residenziale
- ✓ N° 6 Foto - via Strelitzie 3 - All.P - foto appartamento (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 4 Foto - via Strelitzie 3 - All.Q - foto magazzino (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 5 Foto - via Strelitzie 3 - All.R1 - foto capannone industriale piano terra (Aggiornamento al 03/06/2015)
- ✓ N° 6 Foto - via Strelitzie 3 - All.R2 - foto capannone industriale esterni e piano primo (Aggiornamento al 03/06/2015)
- ✓ N° 7 Foto - via Strelitzie 3 - All.S1 - foto uffici esterni e primo piano (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 6 Foto - via Strelitzie 3 - All.S2 - foto uffici altro (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanze al giudice
- ✓ N° 40 Foto - via G. Giovannoni - All.I - Foto (Aggiornamento al 01/04/2015)