

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 800/2020
Parte ricorrente	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETÀ COOPERATIVA
Parte resistente	
Giudice	G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv . Dora LA MOTTA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 800/2020 del R.G.E.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETÀ COOPERATIVA

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	15
Premessa.....	15
Descrizione	16
PRECISAZIONI.....	17
1. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA GENERALE	17
2. REGOLARITÀ EDILIZIA PER LOTTI.....	18
3. ACCESSI AI BENI	39
4. DESTINAZIONE URBANISTICA 2011	40
5. AMPLIAMENTO BAGNO.....	42
6. RICHIESTE E DOCUMENTI.....	43
Formalità pregiudizievoli	45
Lotto 1.....	47
Bene 1.....	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Titolarità	47
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	49
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	50
Normativa urbanistica	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Bene 2.....	52
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità	52
Confini.....	52
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	54



Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti	54
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali.....	55
Normativa urbanistica	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Bene 3.....	56
Completezza documentazione ex art. 567	56
Titolarità	56
Confini.....	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	57
Stato conservativo	58
Parti Comuni.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti	58
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali.....	58
Normativa urbanistica	59
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Bene 4.....	59
Completezza documentazione ex art. 567	59
Titolarità	59
Confini.....	60
Consistenza.....	60
Cronistoria Dati Catastali	60
Dati Catastali	61
Stato conservativo	61
Parti Comuni.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti	61
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali.....	62
Normativa urbanistica	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Bene 21	63
Completezza documentazione ex art. 567	63



Titolarità	64
Confini	64
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali	64
Stato conservativo	65
Parti Comuni.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali.....	65
Normativa urbanistica	67
Vincoli od oneri condominiali	67
Lotto 2.....	68
Bene 5.....	68
Completezza documentazione ex art. 567	68
Titolarità	68
Confini.....	68
Consistenza	68
Cronistoria Dati Catastali	69
Dati Catastali	69
Stato conservativo	69
Parti Comuni.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti	70
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali.....	70
Normativa urbanistica	70
Vincoli od oneri condominiali	71
Bene 6.....	71
Completezza documentazione ex art. 567	71
Titolarità	71
Confini.....	71
Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali	72
Precisazioni.....	72
Stato conservativo	72
Parti Comuni.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti	73



Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali.....	73
Normativa urbanistica	74
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Bene 22.....	74
Completezza documentazione ex art. 567	74
Titolarità	75
Confini.....	75
Consistenza.....	75
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti	76
Stato di occupazione	76
Provenienze Ventennali.....	76
Normativa urbanistica	78
Vincoli od oneri condominiali.....	78
Lotto 3.....	79
Bene 7.....	79
Completezza documentazione ex art. 567	79
Titolarità	79
Confini.....	79
Consistenza.....	80
Cronistoria Dati Catastali.....	80
Dati Catastali	80
Precisazioni.....	81
Stato conservativo	81
Parti Comuni.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti	81
Stato di occupazione	81
Provenienze Ventennali.....	81
Normativa urbanistica	83
Vincoli od oneri condominiali.....	83
Bene 11.....	83
Completezza documentazione ex art. 567	83
Titolarità	83



Confini.....	84
Consistenza.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Dati Catastali.....	85
Precisazioni.....	85
Stato conservativo.....	85
Parti Comuni.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	86
Provenienze Ventennali.....	86
Normativa urbanistica.....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Lotto 4.....	89
Bene 8.....	89
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Titolarità.....	89
Confini.....	89
Consistenza.....	90
Cronistoria Dati Catastali.....	90
Dati Catastali.....	90
Precisazioni.....	91
Stato conservativo.....	91
Parti Comuni.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione.....	91
Provenienze Ventennali.....	91
Normativa urbanistica.....	93
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Lotto 5.....	94
Bene 9.....	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Titolarità.....	94
Confini.....	94
Consistenza.....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali.....	95
Precisazioni.....	96



Stato conservativo	96
Parti Comuni.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti	96
Stato di occupazione	96
Provenienze Ventennali.....	96
Normativa urbanistica	98
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Lotto 6.....	99
Bene 10	99
Completezza documentazione ex art. 567	99
Titolarità	99
Confini.....	99
Consistenza.....	100
Cronistoria Dati Catastali.....	100
Dati Catastali	100
Precisazioni.....	101
Stato conservativo	101
Parti Comuni.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti	101
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	102
Normativa urbanistica	103
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Lotto 7	105
Bene 12	105
Completezza documentazione ex art. 567	105
Titolarità	105
Confini.....	105
Consistenza.....	106
Cronistoria Dati Catastali.....	106
Dati Catastali	106
Precisazioni.....	107
Stato conservativo	107
Parti Comuni.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Stato di occupazione	107
Provenienze Ventennali.....	107



Normativa urbanistica	109
Vincoli od oneri condominiali	109
Lotto 8.....	110
Bene 13	110
Completezza documentazione ex art. 567	110
Titolarità	110
Confini.....	110
Consistenza.....	110
Cronistoria Dati Catastali	111
Dati Catastali	111
Stato conservativo	111
Parti Comuni.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti	112
Stato di occupazione	112
Provenienze Ventennali.....	112
Normativa urbanistica	113
Vincoli od oneri condominiali	113
Lotto 9.....	114
Bene 14	114
Completezza documentazione ex art. 567	114
Titolarità	114
Confini.....	114
Consistenza.....	115
Cronistoria Dati Catastali	115
Dati Catastali	115
Precisazioni.....	116
Stato conservativo	116
Parti Comuni.....	116
Caratteristiche costruttive prevalenti	116
Stato di occupazione	116
Provenienze Ventennali.....	116
Normativa urbanistica	118
Vincoli od oneri condominiali	118
Bene 15	118
Completezza documentazione ex art. 567	118
Titolarità	118
Confini.....	118



Consistenza.....	118
Cronistoria Dati Catastali.....	119
Dati Catastali	119
Precisazioni.....	119
Stato conservativo	120
Parti Comuni.....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti	120
Stato di occupazione	120
Provenienze Ventennali.....	120
Normativa urbanistica	121
Vincoli od oneri condominiali.....	122
Bene 16.....	122
Completezza documentazione ex art. 567	122
Titolarità	122
Confini.....	122
Consistenza.....	122
Cronistoria Dati Catastali.....	123
Dati Catastali	123
Precisazioni.....	123
Stato conservativo	124
Parti Comuni.....	124
Caratteristiche costruttive prevalenti	124
Stato di occupazione	124
Provenienze Ventennali.....	124
Normativa urbanistica	125
Vincoli od oneri condominiali.....	125
Lotto 10.....	126
Precisazione.....	126
Bene 17	127
Completezza documentazione ex art. 567	127
Titolarità	127
Confini.....	127
Consistenza.....	127
Cronistoria Dati Catastali.....	128
Dati Catastali	128
Precisazioni.....	129
Stato conservativo	131



Parti Comuni.....	131
Caratteristiche costruttive prevalenti	131
Stato di occupazione	131
Provenienze Ventennali.....	132
Normativa urbanistica	133
Vincoli od oneri condominiali.....	133
Bene 18.....	133
Completezza documentazione ex art. 567	133
Titolarità	134
Confini.....	134
Consistenza	134
Cronistoria Dati Catastali.....	134
Dati Catastali	135
Precisazioni.....	135
Stato conservativo	135
Parti Comuni.....	136
Caratteristiche costruttive prevalenti	136
Stato di occupazione	136
Provenienze Ventennali.....	136
Normativa urbanistica	137
Vincoli od oneri condominiali.....	138
Bene 19.....	138
Completezza documentazione ex art. 567	138
Titolarità	138
Confini.....	138
Consistenza	138
Cronistoria Dati Catastali.....	139
Dati Catastali	139
Precisazioni.....	139
Stato conservativo	139
Parti Comuni.....	140
Caratteristiche costruttive prevalenti	140
Stato di occupazione	140
Provenienze Ventennali.....	140
Normativa urbanistica	141
Vincoli od oneri condominiali.....	142
Bene 20.....	142



Completezza documentazione ex art. 567	142
Titolarità	142
Confini.....	142
Consistenza.....	142
Cronistoria Dati Catastali.....	143
Dati Catastali	143
Precisazioni.....	143
Stato conservativo	145
Parti Comuni.....	145
Caratteristiche costruttive prevalenti e stato di occupazione.....	145
Provenienze Ventennali.....	145
Normativa urbanistica	147
Vincoli od oneri condominiali.....	148
Lotto11	149
Bene 23.....	149
Completezza documentazione ex art. 567	149
Titolarità	149
Confini.....	150
Consistenza.....	150
Cronistoria Dati Catastali.....	150
Dati Catastali	151
Precisazioni.....	151
Stato conservativo	151
Parti Comuni.....	151
Caratteristiche costruttive prevalenti	151
Stato di occupazione	151
Provenienze Ventennali.....	152
Normativa urbanistica	153
Vincoli od oneri condominiali.....	153
Bene 24.....	153
Completezza documentazione ex art. 567	153
Titolarità	154
Confini.....	154
Consistenza.....	154
Cronistoria Dati Catastali.....	154
Dati Catastali	155
Precisazioni.....	155



Stato conservativo	155
Parti Comuni.....	155
Caratteristiche costruttive prevalenti	156
Stato di occupazione	156
Provenienze Ventennali.....	156
Normativa urbanistica	157
Vincoli od oneri condominiali.....	157
Stima / Formazione lotti	158
Lotto 1	159
Lotto 2	161
Lotto 3	162
Lotto 4	163
Lotto 5	164
Lotto 6	165
Lotto 7	166
Lotto 8	167
Lotto 9	168
Lotto 10	169
Lotto 11	177
Riepilogo	178
Riepilogo bando d'asta.....	181
Lotto 1	181
Lotto 2	181
Lotto 3	181
Lotto 4	182
Lotto 5	182
Lotto 6	182
Lotto 7	182
Lotto 8	182
Lotto 9	182
Lotto 10	183
Lotto 11	183
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 800/2020 del R.G.E.	184
Lotto 1	184
Lotto 2	186
Lotto 3	187
Lotto 4	188
Lotto 5	189



Lotto 6	189
Lotto 7	190
Lotto 8	190
Lotto 9	191
Lotto 10	192
Lotto 11	194



INCARICO

All'udienza del 14/10/2021, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645 Piano T - F. 669 - P. 1197 - Sub. 501
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, Piano T,1,2 - F. 669 - P. 1197 - Sub. 8
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645, Piano S1 - F. 669 - P. 1197 - S. 11
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3136
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina s.n.c., Piano T - F. 669 - P. 1196 - S. 1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3134
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639, Piano T - F.669 - P.1197 - S.3
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641, Piano T - F. 669 - P.1197 - S. 4
- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637, Piano T - F. 669 - P. 1197 - S. 12
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637, Piano T - F. 669 - P. 1197 - S. 13.
Sulle visure catastali il civico indicato per l'accesso al bene in oggetto è il 1637, durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'accesso è al civico 1635.
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637, Piano S1 - F. 669 - P. 1197 - S. 10
- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633, Piano T - F. 669 - P. 1195 - S.2
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3138
- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633, Piano T - F. 669 - P. 1195 - S. 3
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3130



- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3133
- **Bene N° 17** - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A, Piano T - F. 669 - P. 1198 - S. 2
Il civico indicato in visura catastale (1651) non coincide con quanto indicato nell'Avviso di pignoramento ai comproprietari, dove è indicato con 1649/A.
- **Bene N° 18** - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651, Piano T - F. 669 - P. 1198 - S. 1.
Il bar è adiacente alla stazione di servizio e insiste sull'area di pertinenza della stazione stessa. Inoltre il civico indicato in visura catastale (1649) non coincide con quanto indicato nell'Avviso di pignoramento ai comproprietari, dove è indicato con 1651.
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3139.
Area di pertinenza della stazione di servizio e bar, ovvero i beni identificati al F.669 - P. 1198 - Sub. 1 e 2.
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3103.
Area sulla destra rispetto alla stazione di servizio, ad uso parcheggio e necessariamente da attraversare per l'accesso ai terreni alle particelle 3132/3129/4698 e utilizzabile anche per l'accesso all'abitazione al F.669 - P. 1197 - S. 8/501 e terreno al F. 669 - P- 3136 e 3101.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 3101
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3131
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3129
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3132

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.

La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3,8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).



PRECISAZIONI

1. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA GENERALE

- La costruzione del fabbricato di cui i beni sono parte è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.
- Successivamente sono state eseguite opere costituenti abusi edilizi suscettibili di sanatoria per le quali sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. Gli immobili sono soggetti a vincoli e relativamente alle opere abusive è stata presentata al Comune di Roma domanda per il rilascio del parere favorevole, ma alla data dell'atto notarile di acquisto il Comune non aveva emesso provvedimenti.
 - Il fascicolo di Condono prot. n. 86/181239 riguarda lo stabile sito in via Prenestina 1645, per ulteriori opere costituenti abusi edilizi per le quali è stata quindi presentata domanda di concessione in sanatoria presso il Comune di Roma – Ripartizione XV in data 11/09/1986 con progressivo n.0509049911. Sono presenti:
 - Concessione 204408/99 del 02/12/1999 che non è stato possibile reperire all'interno dei fascicoli di condono
 - Concessione 204404/99 del 02/12/1999 che non è stato possibile reperire all'interno dei fascicoli di condono
- Per le modifiche apportate sono state presentate **domande in sanatoria** in data 22/02/1995 (per le quali sono state pagate le oblazioni con bollettini n. 195, 197, 196 in data 29/12/1994 e n. 838, 837 e 839):
 - I fascicoli di Condono prot. n. **0/22353/01-02-03** riguardano i beni identificati al f. 669 part. 1197 sub. 10 (cantina), sub. 13 (appartamento piano terra civico 1637) e sub. 3 (porzione appartamento piano primo). Questi sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia e successivamente oggetto di domanda di condono in applicazione della legge 724/94.
 - Prot. n. **0/22343/0** che riguarda il bene identificato al foglio 669 part. 1197 sub. 8
- Per il bar ed il distributore di carburante identificati rispettivamente in via Prenestina 1649 foglio 669 part. 1198 sub. 1 e 2 sono presenti i seguenti fascicoli di condono:
 - **86/181239/2-4** in cui non risulta rilasciata la concessione edilizia
- Per i **terreni**, identificati al foglio 669 part. 3130, 3133, 3138, 3103, 3129, 3132 e 3139, sono state presentate a Roma Capitale – Dipartimento VI Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli strumenti Urbanistici in data 07/04/2011 prot. n. QI/2007/27637 e prot. n. QI/2011/27642 domande per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. Alla data dell'atto di acquisto non era stato rilasciato il predetto certificato e la destinazione urbanistica attuale dei terreni è "agricola".
- I **terreni** foglio 669 particelle 3132, 3129, 3130, 3131, 3101, 3103, 3134 ricadono in verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e Aree agricole (allegato 8 Destinazione Urbanistica).



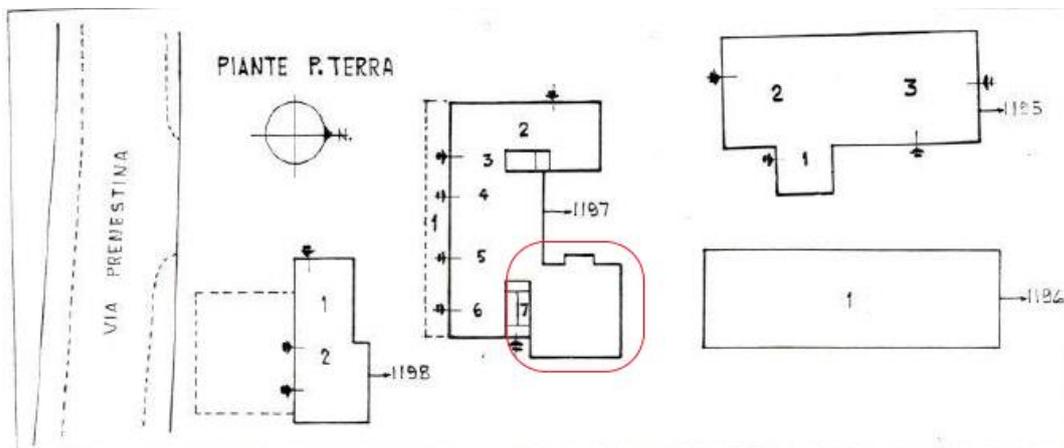
2. REGOLARITÀ EDILIZIA PER LOTTI

Segue la descrizione della regolarità edilizia ed urbanistica suddivisa per lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 Appartamento, via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 1197 - Sub. 501

- Quota proprietà 1/1;
- Confina con bene al foglio 669 part. 1197 sub. 5 (non oggetto di perizia) e distacco da part. 1196;
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97 (non individuato graficamente dalla particella attuale);

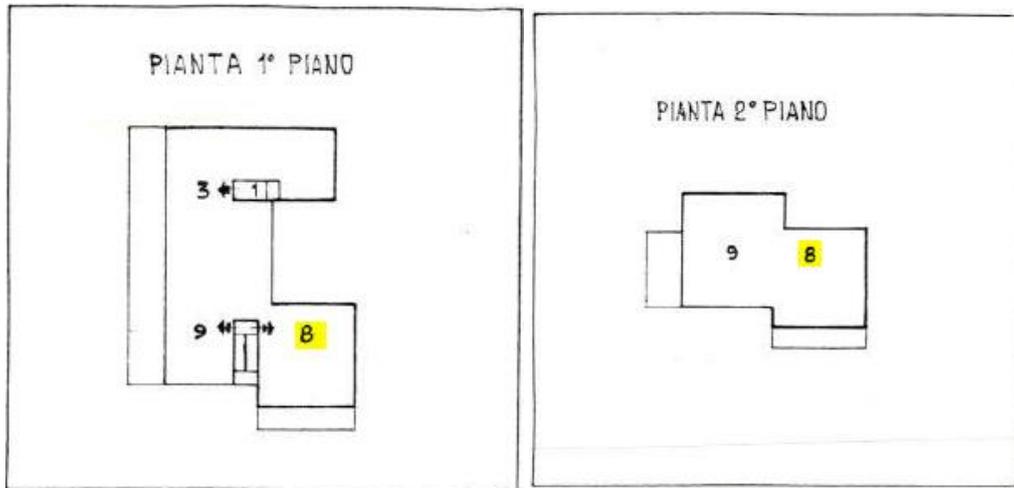


- Realizzato con licenza edilizia n. 972AR del 10/07/1959;
- Risulta rappresentato nel "Progetto di ampliamento del fabbricato di proprietà Slg. sito in via Prenestina km 16.500" del 16/06/1959 prot. n. 27954 27/06/1959;
- Risultano presentate le domande di condono 00/504982/0 per variazione destinazione d'uso e 00/501684 per ampliamento del bagno esterno e variazione prospettica;
- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 2 Appartamento, via Prenestina 1645, p. T,1,2 - F. 669 - P. 1197 - Sub. 8

- Quota proprietà 1/1;
- Confina con appartamento (non oggetto di perizia) foglio 669 part. 1197 sub. 9 e distacco da part. 1196;
- Il fascicolo di condono relativo al bene è il n. 0/22343/0 all'interno del quale è presente planimetria catastale prot. n. 263439 del 19/12/1993 (all. 11 – pag. 95)
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono

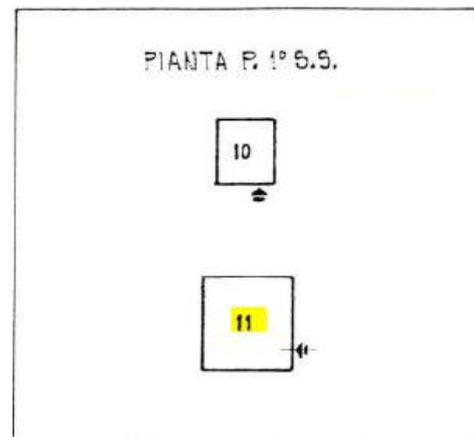
rispetto al prot. n. 176566/97;



- All'interno del fascicolo di condono 0/22343/0 è presente certificato di idoneità statica della costruzione (prot. n. 95573 del 17/06/2004 – all. 11 pag. 98) rilasciato il 05/07/1999;
- All'interno del fascicolo di condono 0/22343/0 è presente perizia giurata del 16/06/2004 in cui è descritto il bene per il quale è richiesto il condono edilizio (all.11 – pag. 101);
- All'interno del fascicolo di condono 0/22343/0 è presente relazione tecnica del 25/11/1997 (all.11 – pag. 106) in cui si afferma che l'appartamento è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e successivamente è stato oggetto di domanda di condono con prot. n. 22343/95;
- Realizzato con licenza edilizia n. 972AR del 10/07/1959;
- Risulta – per il piano primo – rappresentato nel “Progetto di ampliamento del fabbricato di proprietà Sig. sito in via Prenestina km 16.500” del 16/06/1959 prot. n. 27954 27/06/1959;
- Risulta presentata domanda di condono prot. 181239/001 per la quale risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 204408 del 02/12/1999;
- L'appartamento risulta completamente ultimato alla data del 31/12/1993;
- È presente concessione edilizia n. 318733 (domanda di condono prot. n. 000022343/000) per il foglio 669 part. 1197 sub. 8;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 3 Cantina, via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 1197 - S. 11

- Quota proprietà 1/1;
- Confina con distacco da part. 1196, ambienti posti a piano S1 della part 1197 (non oggetto di perizia);
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel



fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;

- Realizzato con licenza edilizia n. 972AR del 10/07/1959;
- Risulta rappresentato nel "Progetto di ampliamento del fabbricato di proprietà Slg. sito in via Prenestina km 16.500" del 16/06/1959 prot. n. 27954 27/06/1959;
- Risulta presentata domanda di condono prot. 181239/001 per la quale risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 204408 del 02/12/1999;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 4 – NON VENDIBILE Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3136

- Quota proprietà 1/1 da visura;
- Confina con foglio 669 part. 3138, 3134, 3101 e 3107;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 16 visura catastale), si può fare riferimento al certificato urbanistico relativo ai terreni attigui (all. 8) per le caratteristiche della part. 3136.

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
- Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
- Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro.

- Dall'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) risulta presente servitù di passaggio su detto terreno:



Tale servitù non è trasmissibile ad alcun titolo. La signora
costituisce servitù di passaggio pedonale e
carrabile a carico del suo terreno.
Al N.C.T. f. 669 particella 3136 ed a favore di quelle del
signor Al N.C.T. f. 669 particella 3135 tale
servitù non è trsmissibile ad alcun titolo.

Bene N° 21 Terreno, via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 3101

- Quota proprietà 1/1 da visura;
- Confina con part. 3131, 4698, 3102, 3136;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 107 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):

Elaborati Prescrittivi:

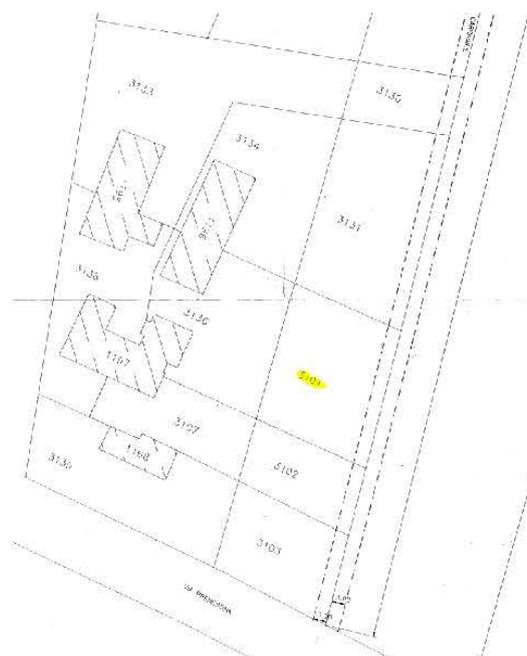
1. Sistemi e Regole:
 - Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
 - Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
 - Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
 - Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:
 - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati
4. G8. Standard urbanistici:
 - Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro.

- Dall'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) risulta presente servitù di passaggio su detto terreno:

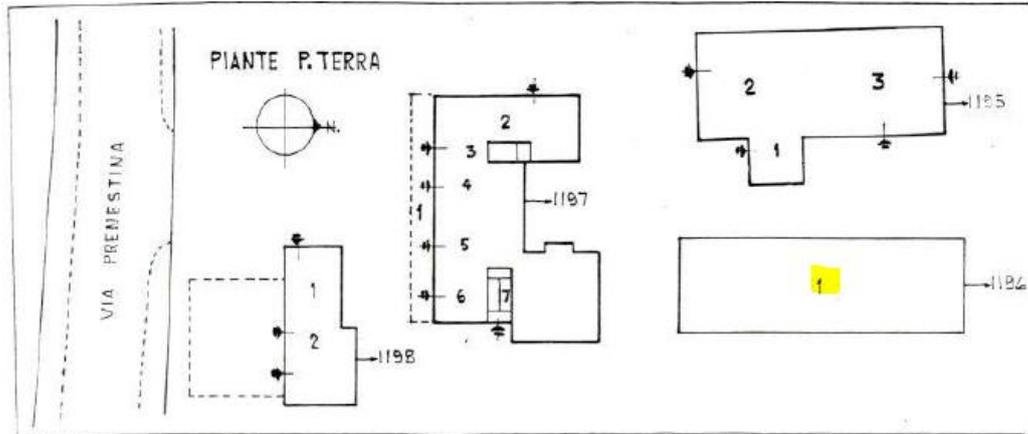
I componenti costituiscono reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla Via Prenestina e della lunghezza di ml 302 (trecentodue) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - 3130 - 3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio.



LOTTO 2

Bene N° 5 Deposito, Via Prenestina - F. 669 - P. 1196 - S. 1

- Quota proprietà 1/1;
- Confina con distacco da part. 1195 e distacco da part. 1197;
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;



- Realizzato in assenza di titolo abilitativo e regolarizzato con Domanda di condono L. 47/85 prot. 181239/003 per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 204404 del 02/12/1999;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 6 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3134

- Quota proprietà 1/1 da visura;
- Confina con foglio 669 part. 3131, 3136, 3133;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 25 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
- Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
- Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro.

Bene N° 22 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3131

- Quota proprietà 1/1 da visura;
- Confina con part. 3134, 3130, 4698, 3101;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 111 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
- Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
- Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

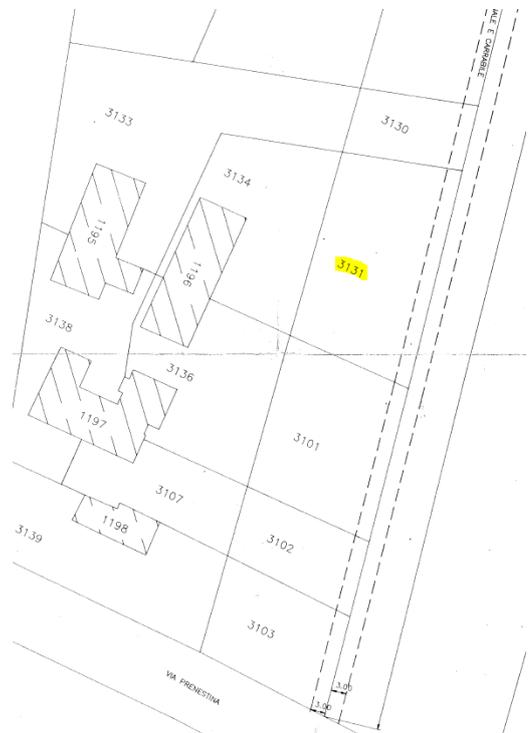
- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro.

- Dall'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) risulta presente servitù di passaggio su detto terreno:

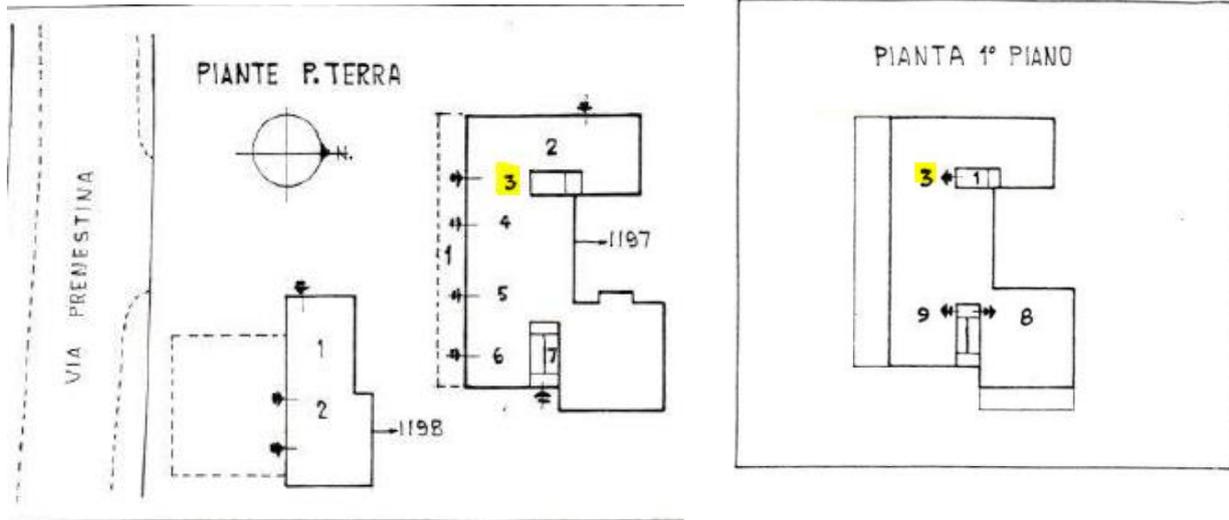
I componenti costituiscono reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla Via Prenestina e della lunghezza di m. 302 (trecentodue) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - 3130 - 3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio.



LOTTO 3

Bene N° 7 Appartamento, via Prenestina 1639 - F.669 - P.1197 - S.3

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina a piano T (dove è presente esclusivamente l'androne ed il corpo scala) con corte, negozio foglio 669 part. 1197 sub. 4 e negozio angolare foglio 669 part. 1197 sub. 12, a piano 1 confina con foglio 669 part. 1197 sub. 9 (non oggetto di perizia) e gli altri fronti sono liberi (distacco da via Prenestina, distacco da part. 1194, distacco da part. 1195);

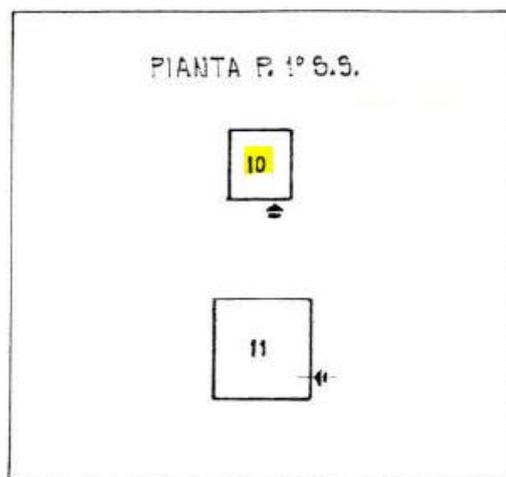


- Risulta ultimato alla data del 31/12/1993;
- Fa parte del fabbricato sito in via Prenestina 1645 oggetto di condono prot. Rip. XV n. 181239/86 a cui corrispondono le concessioni 204404/99 e 204408/99 non presenti all'interno dei fascicoli richiesti;
- Il fascicolo di condono riferito al bene è la 0/22353/01-02-03 del 22/02/1995 (all. 11 – p. 2-12);
- Risulta descritto nella documentazione protocollata al n. 16540 del 07/02/2002 richiesta dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio rispetto al prot. n. 143912 del 13/11/2001 (all. 11 – p. 3);
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;
- Realizzato con Licenza edilizia n. 972AR del 10/07/1959;
- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 11 Cantina, via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1197 - S. 10

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con distacco da Via Prenestina, distacco da part. 1195 e muro controterra;

- Risulta ultimato alla data del 31/12/1993;
- Fa parte del fabbricato sito in via Prenestina 1645 oggetto di condono prot. Rip. XV n. 181239/86 a cui corrispondono le concessioni 204404/99 e 204408/99 non presenti all'interno dei fascicoli richiesti;
- Il fascicolo di condono riferito al bene è la 0/22353/01-02-03 del 22/02/1995 (all. 11 – p. 2-12);
- Risulta descritto nella documentazione protocollata al n. 16540 del 07/02/2002 richiesta dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio rispetto al prot. n. 143912 del 13/11/2001 (all. 11 – p. 3);
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;
- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Domanda di condono L. 724/94 prot. 22353/003 del 22/02/1995 per la quale non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria;
- Non risulta rilasciata agibilità.

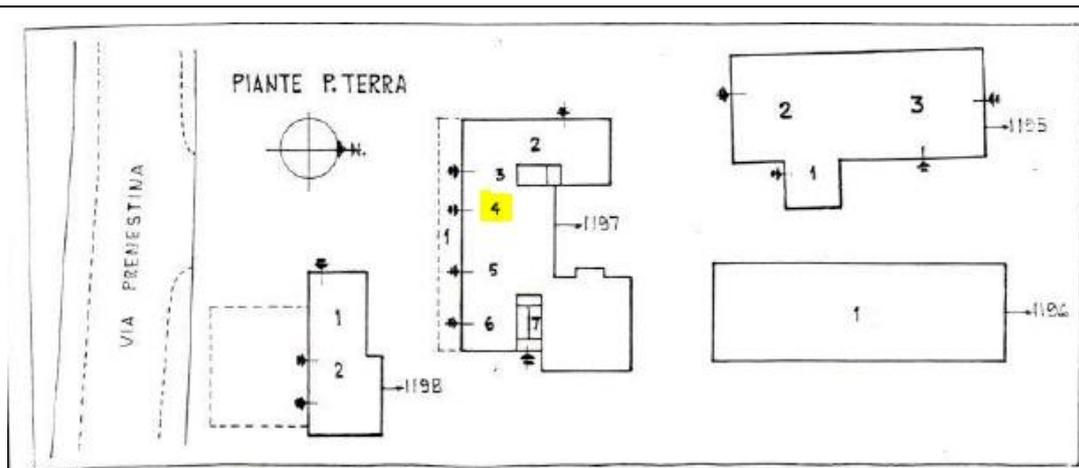


LOTTO 4

Bene N° 8 Negozio, via Prenestina 1641 - F. 669 - P.1197 - S. 4

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con androne corpo scala foglio 669 part. 1197 sub. 3, con bene (non oggetto di perizia) foglio 669 part. 1197 sub.5 e distacco da via Prenestina;
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;



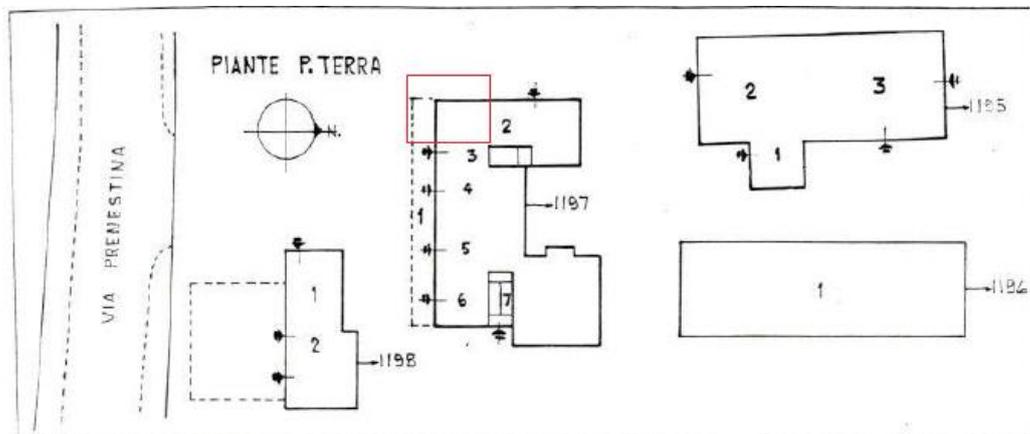


- Realizzato con Licenza edilizia n. 972AR del 10/07/1959;
- Per difformità riscontrate è stata presentata presso il Municipio VI ex 8 S.C.I.A. in Sanatoria Art. 37 al protocollo 98268 del 30/07/2013. Per aggiornamento della planimetria catastale rimane da effettuare la presentazione di Variazione catastale DO.C.FA.
- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Non risulta rilasciata agibilità.

LOTTO 5

Bene N° 9 Negozio, via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1197 - S. 12

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con androne corpo scala foglio 669 part. 1197 sub. 3, con appartamento foglio 669 part. 1197 sub.13 e distacco da via Prenestina;
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97 (non individuato graficamente dalla particella attuale);



- Realizzato con Licenza edilizia n. 972AR del 10/07/1959;

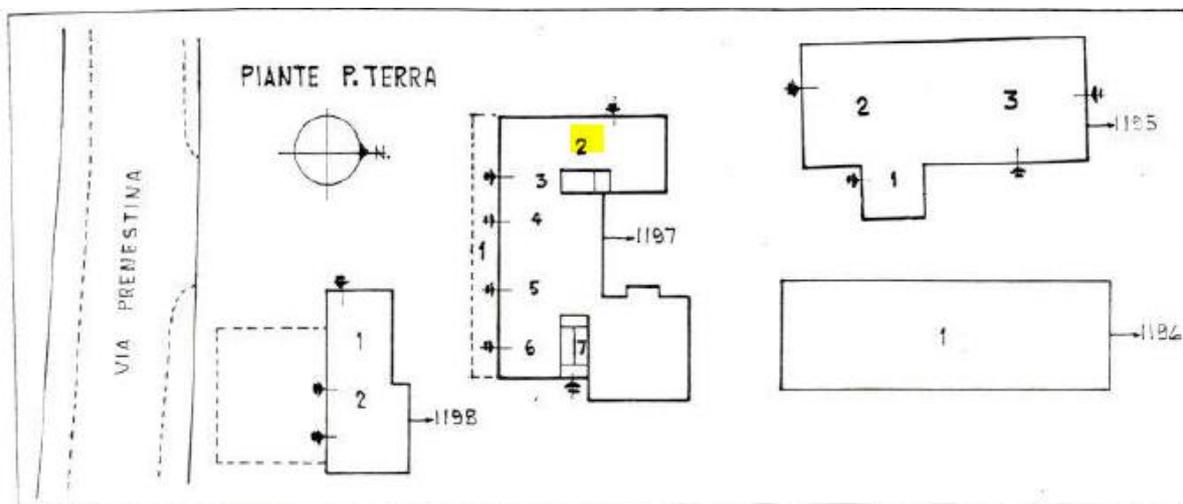


- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Non risulta rilasciata agibilità.

LOTTO 6

Bene N° 10 Appartamento, via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1197 - S. 13

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con distacco da part. 1194, distacco da part. 1195, negozio foglio 669 part. 1197 sub. 12 e corpo scala foglio 669 part. 1197 sub. 3;
- Risulta ultimato alla data del 31/12/1993;
- Fa parte del fabbricato sito in via Prenestina 1645 oggetto di condono prot. Rip. XV n. 181239/86 a cui corrispondono le concessioni 204404/99 e 204408/99 (non presenti all'interno dei fascicoli richiesti);
- Il fascicolo di condono riferito al bene è la 0/22353/01-02-03 del 22/02/1995 (all. 11 - p. 2-12);
- Risulta descritto nella documentazione protocollata al n. 16540 del 07/02/2002 richiesta dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio rispetto al prot. n. 143912 del 13/11/2001 (all. 11 - p. 3);
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 - p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97 (risulta indicato con il sub. 2 in quanto successivamente ha subito una variazione diventando sub.13);



- Realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Domanda di condono L. 47/85 prot. 181239/001 per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 204408 del 02/12/1999;
- Domanda di condono L. 724/94 prot. 22353/003 del 22/02/1995 per la quale non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria;
- Per difformità riscontrate è stata presentata presso il Municipio VI ex 8 S.C.I.A. in Sanatoria Art. 37 al protocollo 98263 del 30/07/2013 con la quale è stata realizzata una nuova distribuzione interna. Per



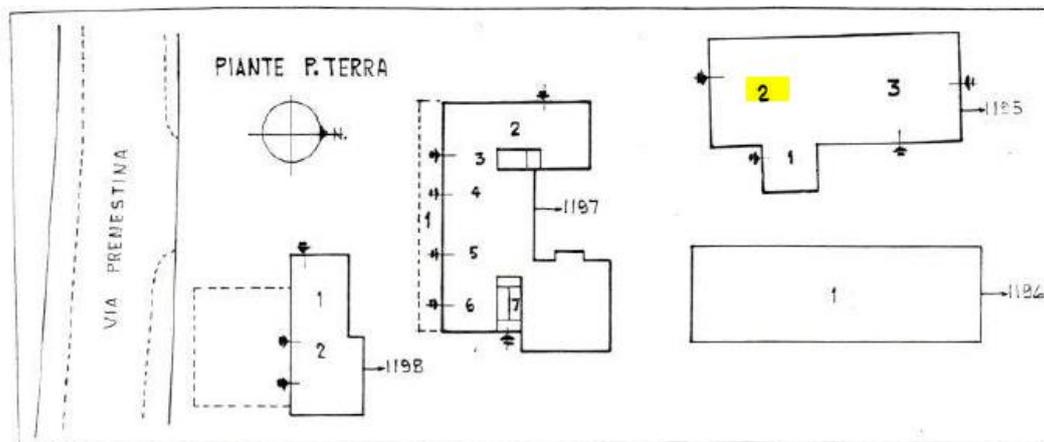
aggiornamento della planimetria catastale rimane da effettuare la presentazione di Variazione catastale DO.C.FA.

- Non risulta rilasciata agibilità;
- Sulle visure storiche il civico indicato per l'accesso al bene in oggetto è il 1637, durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'accesso è al civico 1635.

LOTTO 7

Bene N° 12 Deposito, via Prenestina 1633 - F. 669 - P. 1195 - S.2

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con distacco da part. 1197, distacco da part. 1196 e con deposito foglio 669 part. 1195 sub.3 (durante il sopralluogo è stata constatata la presenza di una costruzione adiacente al bene adibita a pollaio);
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condoni rispetto al prot. n. 176566/97;



- Realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Domanda di condono L. 47/85 prot. 181239/003 per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 204404 del 02/12/1999;
- Non risulta rilasciata agibilità.

LOTTO 8

Bene N° 13 – NON VENDIBILE Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3138

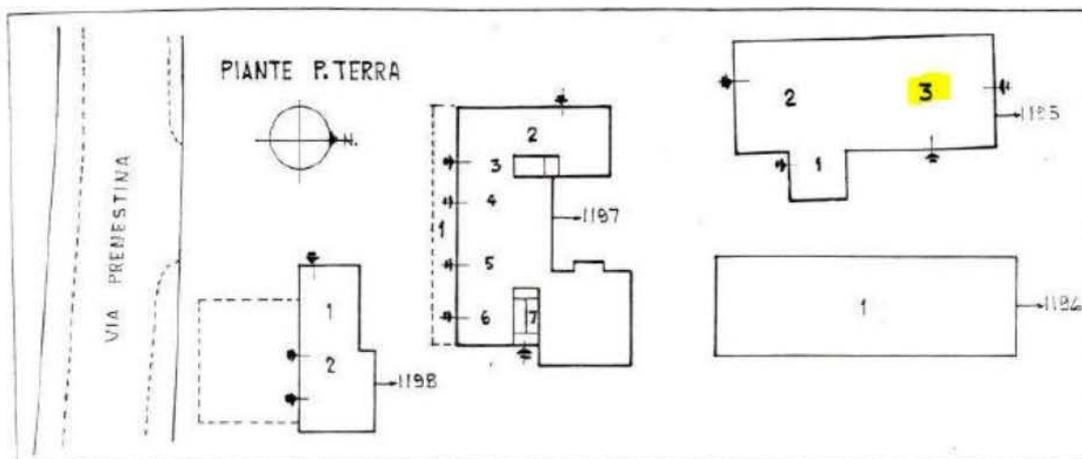
- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con foglio 669 part. 3133, 3136, 3107, 3314;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 56 visura catastale), si può fare riferimento al certificato urbanistico relativo ai terreni attigui (all. 8) per le caratteristiche della part. 3138.

- Dall'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) risulta presente servitù di passaggio su detto terreno:

****Il signor _____ costituisce a carico dell'area
 _____ distinta al N.C.E.U. f. 669 particella 3138 servitù di pas-
 saggio pedonale e carrabile a favore di quanto assegnato alla
 signora _____, nonché al fratello
 _____ assegnato con atto a mio rogito del 17/6/99 rep.
 §2256.

LOTTO 9

Bene N° 14 Deposito, via Prenestina 1633 - F. 669 - P. 1195 - S. 3



età 4/6 + 1/6 da visura;

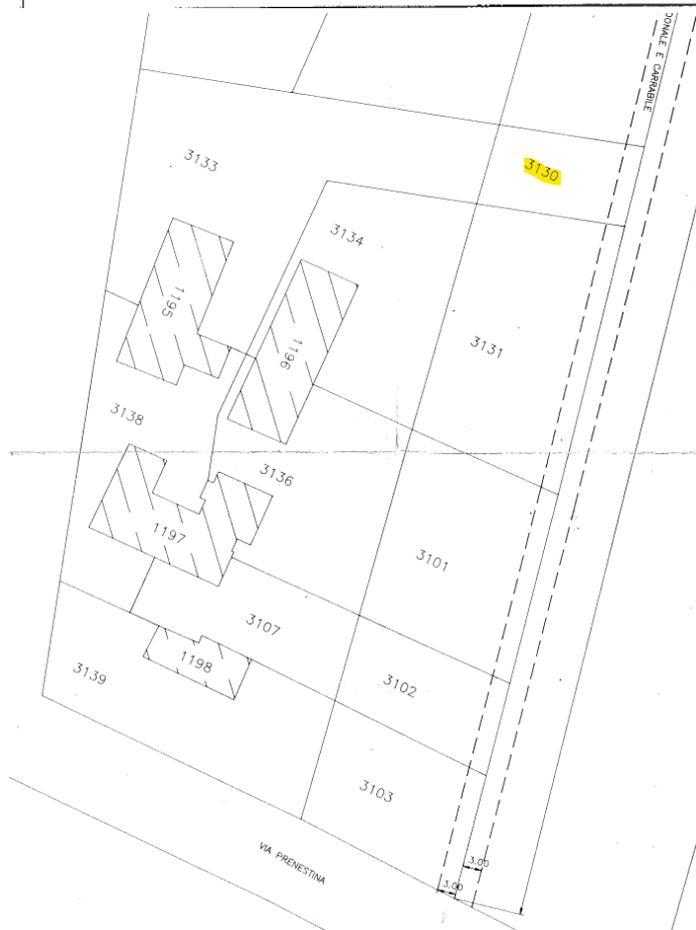
- Confina con distacco da part. 1196, terreno stessa proprietà part. 3133 e con deposito foglio 669, part. 1195 sub. 2;
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 - p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;
- Realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Domanda di condono L. 47/85 prot. 181239/003 per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 204404 del 02/12/1999;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 15 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3130

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con le part. 3129, 3133, 3131 e 4698;

- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 69 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):
- Dall'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) risulta presente servitù di passaggio su detto terreno:

I componenti costituiscono reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla Via Prenestina e della lunghezza di ml 302 (trecentodue) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - **3130** - 3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio.



Bene N° 16 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3133

- Quota proprietà 4/6 + 1/6 da visura;
- Confina con le part. 3138, 3320, 4689, 3132, 3130 e 3134;



- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 76 visura catastale), si può fare riferimento al certificato urbanistico relativo ai terreni attigui (all. 8) per le caratteristiche della part. 3133.

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
- Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
- Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro.

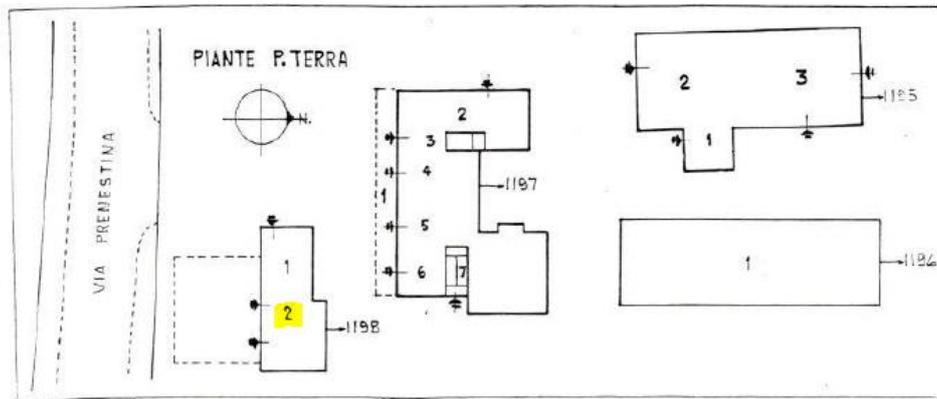
LOTTO 10

Bene N° 17 Distributore di carburante, via Prenestina 1649/A - F. 669 - P. 1198 - S. 2

- Quota proprietà 12/36 + 21/36 da visura;
- Confina con bar foglio 669 part. 1198 sub. 1, con distacco da part. 1197 e con distacco da via Prenestina;
- Il fascicolo di condono riferito al bene è il n. 86/181239/2 (all. 11 – pag. 17);
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 è presente certificazione di idoneità statica (prot. n. 5262 del 11/02/2011 – all. 11 pag. 25);
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 è presente perizia tecnica giurata (prot. n. 5262 del 11/02/2011 – all. 11 pag. 27) in cui si attesta:
 - la destinazione d'uso per servizio distribuzione carburanti e pensilina,
 - le opere abusive riguardano la realizzazione degli immobili in assenza di licenza edilizia in epoca precedente al 01/09/1967;
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 (all. 11 – pag. 46 ricevimento dichiarazione del 24/05/1989 n.0030807) è dichiarato che il fabbricato è stato ultimato nel 1966;
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 (all. 11 – pag. 48 – Ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico) risultano presenti i vincoli:
 - Beni paesagg. D.Lgs 42/2004
 - Parziale inedificabilità – PRG Falde idriche
 - P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene TOa/9
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono



rispetto al prot. n. 176566/97;



- È presente un progetto in sanatoria dei locali commerciali annessi alla stazione di servizio (10/02/1996 n. 6097) che comprende tutta l'area a destinazione commerciale;
- Realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Non risulta rilasciata agibilità.

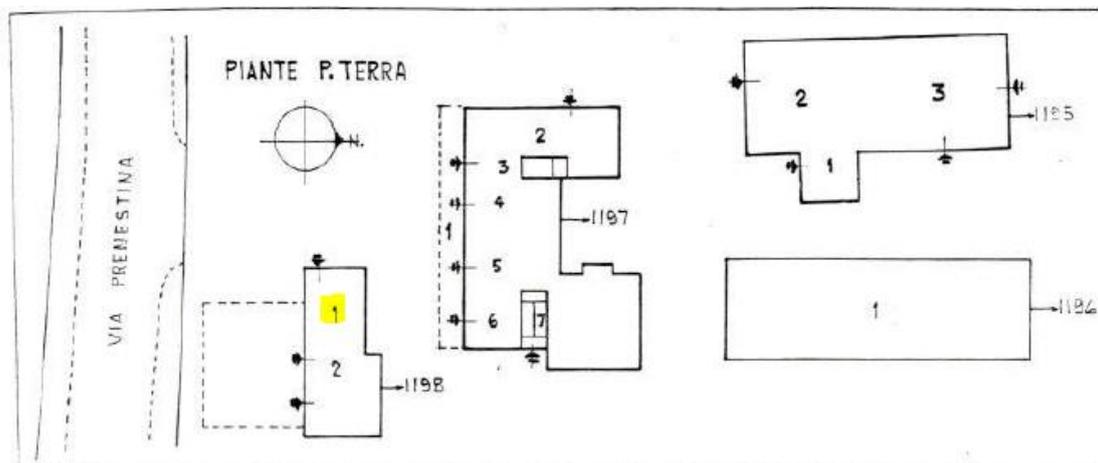
Bene N° 18 Bar, via Prenestina 1651 - F. 669 - P. 1198 - S. 1.

Il bar è adiacente alla stazione di servizio e insiste sull'area di pertinenza della stazione stessa.

- Quota proprietà 12/36 + 21/36 da visura;
- Confina con stazione di servizio foglio 669 part. 1198 sub. 2, con distacco da part. 1197 e con distacco da via Prenestina;
- Il fascicolo di condono riferito al bene è il n. 86/181239/2 (all. 11 – pag. 17);
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 è presente certificazione di idoneità statica (prot. n. 5262 del 11/02/2011 – all. 11 pag. 25);
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 è presente perizia tecnica giurata (prot. n. 5262 del 11/02/2011 – all. 11 pag. 27) in cui si attesta:
 - la destinazione d'uso per attività commerciale e bar,
 - le opere abusive riguardano la realizzazione degli immobili in assenza di licenza edilizia in epoca precedente al 01/09/1967;
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 (all. 11 – pag. 46 ricevimento dichiarazione del 24/05/1989 n.0030807) è dichiarato che il fabbricato è stato ultimato nel 1966;
- All'interno del fascicolo di condono 86/181239/2 (all. 11 – pag. 48 – Ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico) risultano presenti i vincoli:
 - Beni paesagg. D.Lgs 42/2004



- Parziale inedificabilità – PRG Falde idriche
- P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene TOa/9
- Il bene è rappresentato nella planimetria protocollata al n. 263439 del 19/12/1997 (all. 11 – p. 114) presente nel fascicolo di condono 0/22343/0 e fa parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono rispetto al prot. n. 176566/97;



- È presente un progetto in sanatoria dei locali commerciali annessi alla stazione di servizio (10/02/1996 n. 6097) che comprende tutta l'area a destinazione commerciale;
- È presente domanda di condono numero prot. pratica 00/560355 – prot. mittente 183180 del 10/12/2004 per sanare la realizzazione della struttura metallica con tenda esterna;
- Realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Non risulta rilasciata concessione edilizia;
- Non risulta rilasciata agibilità.

Bene N° 19 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3139.

Area di pertinenza della stazione di servizio e bar, ovvero i beni identificati al F.669 - P. 1198 - Sub. 1 e 2.

- Quota proprietà 7/12 + 12/36 da visura;
- Confina con Via Prenestina, part. 3314, 3138, 3107 e 3103;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 92 visura catastale), si può fare riferimento al certificato urbanistico relativo ai terreni attigui (all. 8) per le caratteristiche della part. 3139.

Bene N° 20 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3103.

- Quota proprietà 7/12 + 12/36 da visura;
- Confina con via Prenestina, con part. 3139, 3102 e 4698;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 101 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):



Elaborati Prescrittivi:

1 Sistemi e Regole:

Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N T A)

Minori parte Sistema ambientale, Agro Romano - Area agricola (artt. 68, 74 N T A)

2 Rete Ecologica:

Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N T A)

Minori parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N T A)

Elaborati gestionali:

3 G1 Carta per la Qualità:

Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N T A sull'immobile non risultano individuali elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g)

4. G8. Standard urbanistici:

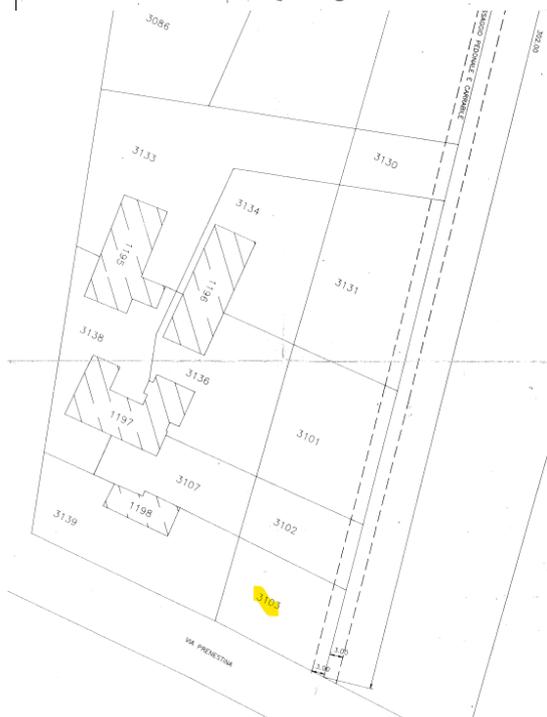
- Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro

- La part. 3103 risulta essere stato associato agli spazi dell'area di servizio per l'ottenimento delle autorizzazioni funzionali all'esercizio del distributore. Contestualmente è necessario precisare che nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è riportata la costituzione di una servitù *"di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla via Prenestina e della lunghezza di mt 302 (trecentodieci) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - 3130 - 3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio"*.

- Durante i sopralluoghi si è constatato che l'attuale imbocco della strada sterrata, su cui insiste servitù di passaggio e funzionale a raggiungere beni oggetto di perizia e non, non è direttamente accessibile da via Prenestina (punto da cui inizia la servitù stessa) ma implica il passaggio sulla part. 3103. La viabilità autorizzata tramite SCIA non prevede il transito, seppur limitato, di mezzi per il raggiungimento della strada sterrata, pertanto è necessario ai fini della vendita del lotto, realizzare l'accesso diretto da via Prenestina. Attualmente c'è una interferenza fra le proprietà ed i sub, pertanto è di fatto una parte comune. Spostando - tramite apposite richieste - le fermate autobus presenti, eliminando la porzione di marciapiede e realizzando un adeguato passaggio carrabile rimuovendo la vegetazione, è possibile ripristinare i corretti accessi alla servitù di passaggio e ai diversi beni, e ripristinare la viabilità in conformità alle disposizioni del dipartimento di viabilità. Sono state presentate in tal senso SCIA prot. n. 152485 del 27/11/2012 Municipio VIII e Adeguamento accessi Adeguamenti Accessi Impianto Carburanti - 25/10/2012, rispetto alle richieste avanzate non sono state realizzate le variazioni relative alla strada di accesso con servitù di passaggio.



I componenti costituiscono reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla Via Prenestina e della lunghezza di ml 302 (trecentodue) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - 3130 - 3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio.



LOTTO 11

Bene N° 23 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3129

- Quota proprietà 7/12 + 12/36 da visura;
- Confina con le part. 3132, 4698 e 3130;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 116 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:
 - Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
 - Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
 - Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
 - Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:
 - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).



- Dall'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) risulta presente servitù di passaggio su detto terreno:



I componenti costituiscono reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla Via Prenestina e della lunghezza di ml 302 (trecentodue) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - 3130 - 3129 su detta strada potranno essere interrati pavidotti e condutture per ogni servizio.



Bene N° 24 Terreno, via Prenestina - F. 669 - P. 3132

- Quota proprietà 7/12 + 12/36 da visura;
- Confina con le part. 3990, 3105, 3129, 3133, 4689, 4182, 4181, 4185 ed altri terreni circostanti;
- Destinazione urbanistica agricola (all. 5 – pag. 123 visura catastale), da certificato urbanistico (all. 8):

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
- Minor parte Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Maggior parte compreso nella Componente di completamento C (art. 72 N.T.A.).
- Minor parte compreso nella Componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

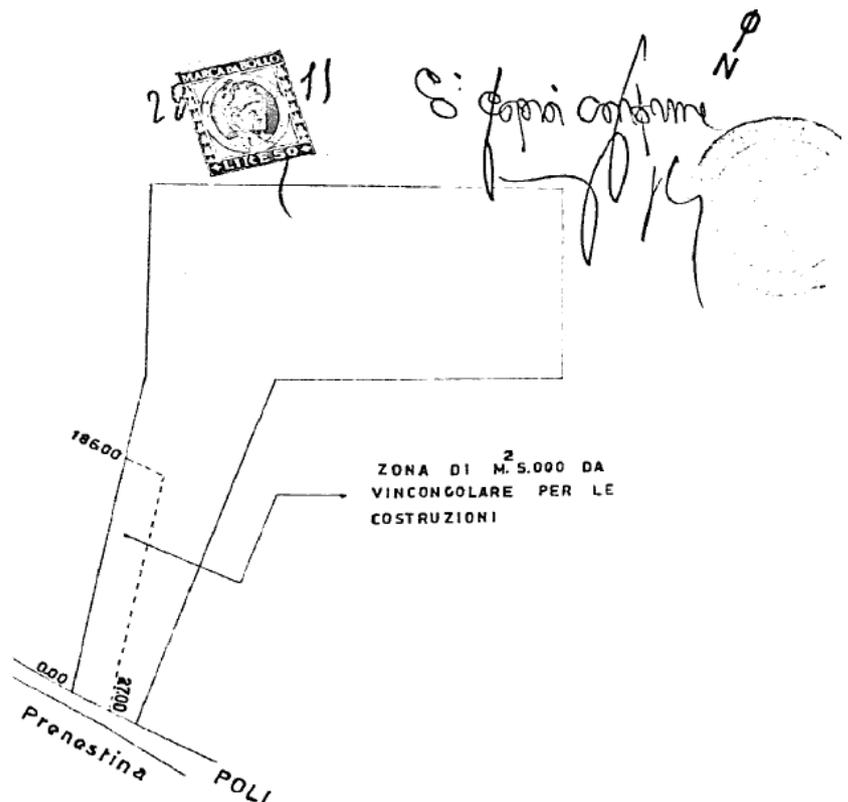
3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Maggior parte dell'area classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Esproprio città consolidata/altro.

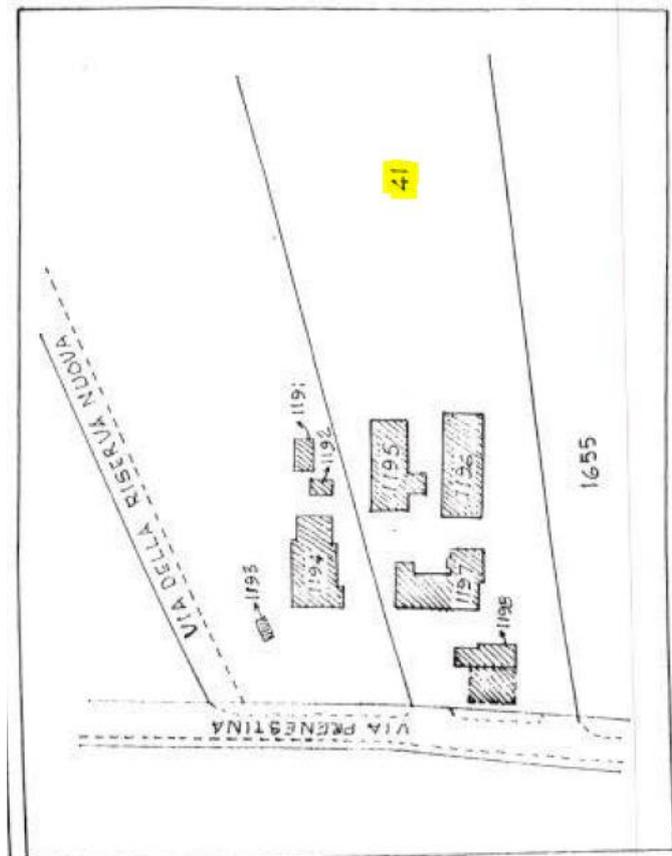
Si precisa che il 01/04/1955 è stato presentato il progetto per la costruzione su foglio 669 part. 41; il progetto è stato approvato dal Comune di Roma il 24/05/1955, subordinando il rilascio della licenza alla presentazione dell'atto d'obbligo per vincolare un'area a servizio della costruzione. Risulta quindi presente **Atto d'obbligo** rep. n. **24742** prot. n. **11632** del 21/09/1955 Notaio Dott. Vincenzo Pompili, con cui si vincola l'area di metri quadrati 5.000,00 al servizio della costruzione esplicitata nel progetto.



La particella 41 è stata soppressa e attualmente nel suo perimetro originario (visibile in parte nell'immagine a fianco) ricadono le part. 3138, 3139, 3136, 3132, 3133 e 3134. Pertanto i lotti su cui ricade tale atto d'obbligo sono:

1. Lotto 1 - part. 3136
2. Lotto 2 - part. 3134
3. Lotto 8 - part. 3138
4. Lotto 9 - part. 3133
5. Lotto 10 - part. 3139
6. Lotto 11 - part. 3132

I terreni esclusi da questo atto d'obbligo (part. 3103, 3101, 3131, 3130 e 3129) derivano dal frazionamento della part. 1655 visibile alla destra della part. 41 sull'immagine a fianco.



È presente atto di **Costituzione di servitù** rep. **33497** prot. n. **14856** del **22/06/1964** Notaio Dott. Vincenzo Pompili redatto per la "migliore utilizzazione" dei terreni e stabilendo servitù reciproca carrabile sui terreni foglio 669 part. 40 e 266 partita 8942 e foglio 669 part. 41 part. 8940. Tale servitù risulta successivamente specificata nell'Atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 del Notaio Alessandro Mattiangeli (art. 12) per i terreni part.: 3103, 3101, 3131, 3130 e 3129, riportato per ogni Lotto nel paragrafo "Regolarità edilizia per lotto".



3. ACCESSI AI BENI

I lotti sono stati suddivisi in base ai terreni ed agli immobili che su di essi sorgono, considerando anche la necessità di definire gli accessi ed in particolare partendo da via Prenestina si ha:



- **Lotto 1:** Terreno part. 3136 (bene 4) **non vendibile** perché costituisce area comune per servitù di passaggio e terreno part. 3101 (bene 21) su cui sorgono i beni n. 1-2-3
 - *Accesso da via Prenestina, attraversando part. 3103, percorrendo strada sterrata, ingresso tramite cancello già presente su part. 3101.*
- **Lotto 2:** Terreno part. 3134 e 3131 (beni 6 e 22) su cui sorge bene n. 5
 - *Accesso da via Prenestina, attraversando part. 3103, percorrendo strada sterrata, ingresso direttamente su part. 3131 con necessità creazione cancello.*
- **Lotto 3:** Appartamento (bene 7) e cantina (bene 11)
 - *Accesso da via Prenestina, accesso dal cancello già presente, attraversamento corte comune (bene 13).*
- **Lotto 4:** Negozio (bene n. 8)
 - *Accesso da via Prenestina, accesso dal cancello già presente, attraversamento corte comune (bene 13).*
- **Lotto 5:** Negozio (bene n. 9)
 - *Accesso da via Prenestina, accesso dal cancello già presente, attraversamento corte comune (bene 13).*
- **Lotto 6:** Appartamento (bene n.10)
 - *Accesso da via Prenestina, accesso dal cancello già presente, attraversamento corte comune (bene 13).*
- **Lotto 7:** Deposito (bene n. 12)
 - *Accesso da via Prenestina, accesso dal cancello già presente, attraversamento corte comune (bene 13).*
- **Lotto 8:** Terreno 3138 (bene 13) su cui sorgono bene n. 7-8-9-10-11-12, **non vendibile** perché costituisce area comune per servitù di passaggio.
 - *Accesso da via Prenestina, attraversando part. 3139 (area di servizio) come allo stato attuale, accesso da cancello già presente.*
- **Lotto 9:** Terreno 3130 e 3133 (bene 15 e 16) su cui sorge bene n. 14
 - *Accesso da via Prenestina, attraversando part. 3103, percorrendo strada sterrata, ingresso direttamente da part. 3130 con necessità creazione cancello.*
- **Lotto 10:** Terreno part. 3139 (bene 19) su cui sorgono beni n. 17-18 e Terreno part. 3103 (bene 20)
 - *Accesso da via Prenestina (bene 20 funzionale al raggiungimento di altri beni).*
- **Lotto 11:** Terreno part. 3129 e 3132 (bene 23 e 24)
 - *Accesso da via Prenestina, attraversando part. 3103, percorrendo strada sterrata, ingresso direttamente da part. 3129.*



4. DESTINAZIONE URBANISTICA 2011

Si specifica che dall'Atto di conferma e cessione quota ereditaria (allegato 7) rep. n. 26.119 racc.n. 10.568 del 22/06/2011 fra e riguardante i seguenti beni:

- Immobili
 - **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639 - F.669 - P.1197 - S.3
 - **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641 - F. 669 - P.1197 - S. 4
 - **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1197 - S. 12
 - **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma - via Prenestina 1635 - F. 669 - P. 1197 - S. 13.
 - **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1197 - S. 10
 - **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1195 - S.2
 - **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637 - F. 669 - P. 1195 - S. 3
 - **Bene N° 17** - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651 - F. 669 - P. 1198 - S. 2
 - **Bene N° 18** - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649 - F. 669 - P. 1198 - S. 1. Il bar è adiacente alla stazione di servizio e insiste sull'area di pertinenza della stazione stessa.
- Terreni
 - **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3138
 - **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3130
 - **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3133
 - **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3139
 - **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3103
 - **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3129
 - **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3132

Si esplicita che:

- relativamente ai terreni di cui alla lettera i) del punto 1) ed alla lettera c) del punto 2) di cui al precedente articolo 2), ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive proroghe e modifiche, la parte venditrice mi dichiara che sono state presentate a Roma Capitale, Dipartimento VI Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici in data 7 aprile 2011, prot. n. QI/2007/27637 e prot. n. QI/2011/27642, domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto, e mi dichiara che da tale data non è stato ancora rilasciato il predetto certificato, che la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente: "agricola", e che fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni.

Rimangono fuori da questo atto i seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 1197 - Sub. 501
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2 - F. 669 - P. 1197 - Sub. 8
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 1197 - S. 11
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3136
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina - F. 669 - P. 1196 - S. 1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3134
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645 - F. 669 - P. 3101
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina - F. 669 - P. 3131

Tali beni sono di proprietà esclusiva di.



Dal fascicolo di condono 86/181239/2 è possibile rintracciare il seguente certificato di destinazione urbanistica dell'agosto 2011:

RICOGNIZIONE DESTINAZIONE SCHEDA URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO

La presente scheda viene redatta sulla base degli archivi cartacei ed informatici a disposizione dell'Ufficio Cartografia, Settore Vincoli-Schede Urbanistiche

Pratica N. **86/181239** sot **2**.

Intestatario:
Ultimazione Abuso: **66**
Foglio: **669**
Particella: **1198**

Indirizzo: **VIA PRENESTINA, n. - 1649**

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE ALLA DATA DEL 17 MARZO 1985.

TAV P.R.G.: **17S** Zona P.R.G. Vigente: **N** Sottozona:

Esito: **Positivo**

Note:

VINCOLI

- 27) Beni paesagg. ex art.134 col lett. b) del Codice - m - "M" rif. DLgs 42/2004
ROMA - Le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice.
- 31) Parziale Inedificabilità - Norme P.R.G -Falde Idriche
- 41) P.T.P. 15/9 "Valle dell'Aniene" TOa/9 ***

Originale Stampato il: 10-08-2011
Motivo Ristampa: verifica vincoli

Data Richiesta Scheda: 10-08-2011
Roma, Mercoledì 08 Ottobre 2014, ore 10:21

Il TECNICO
Laudiero Salvatore



5. AMPLIAMENTO BAGNO

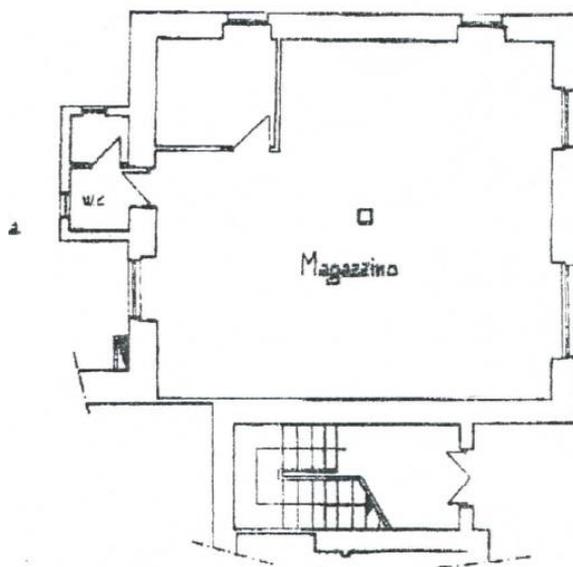
PER LA SENTENZA NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 61983/08 TRA E circa l'ampliamento del bagno posto a piano T dell'abitazione in via Prenestina 1645 (foglio 669- part. 1197 - sub. 501) è stato stabilito:

Ne consegue che, stante l'evidente violazione dei precetti normativi sulle distanze con limitazione della veduta dell'attore, la domanda di ripristino dello status quo ante deve essere accolta.

(stralcio Pagina 5 - Copia sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 24579-2012 notificata in forma esecutiva e atto di precetto).

Come esplicitato all'interno dell'elaborato preliminare di Consulenza Tecnica d'Ufficio del CTU Dott. Ing. Giampiero Mariani per la demolizione della porzione del bagno fuori sagoma e della copertura in aggetto, gli oneri totali per le opere di demolizione e ripristino (l'immagine di seguito rappresenta la situazione iniziale a cui tornare) e gli oneri professionali si possono considerare pari a circa 31.737,46 € comprensivi di spese tecniche.

Tale valore va detratto dalla stima del bene (Lotto 1).



6. RICHIESTE E DOCUMENTI

1. In data 06/04/2022 è stato richiesto presso il notaio Igor Genghini Atto di compravendita rep. 26119 racc. 10568 del 22/06/2011.
 - a. In data 16/05/2022 è stato inviato il documento richiesto (all. 7).
2. In data 24/05/2022 è stato richiesto presso il Sipre – Sistema informatico Prenotazione Archivio del Comune di Roma copia informale del Fascicolo di Condono:
 - a. Condono prot. n. **0/22353/1**
 - i. In data 14/06/2022 sono stati inviati i seguenti documenti:
 1. Relazione descrittiva
 2. Documentazione fotografica
 3. Planimetria catastale
 - b. Condono prot. n. **0/22353/2**
 - i. In data 14/06/2022 sono stati inviati i seguenti documenti:
 1. Relazione descrittiva
 2. Documentazione fotografica
 3. Domanda di condono L.724/94
 - c. Condono prot. n. **0/22353/3**
 - i. In data 14/06/2022 sono stati inviati i seguenti documenti:
 1. Documentazione fotografica
 2. Relazione descrittiva
 3. Domanda di condono L.724/94
3. In data 20/06/2022 è stato richiesto presso il Sipre – Sistema informatico Prenotazione Archivio del Comune di Roma copia informale del Fascicolo di Condono:
 - a. Condono prot. n. 86/181239/2 (via prenestina no n.c. foglio 669 part. 1198)
 - i. In data 27/07/2022 è stata inviata la seguente documentazione:
 1. Planimetria catastale
 2. Domanda di condono L. 47/85 mod. R
 3. Scheda istruttoria disciplina edilizia
 4. Perizia giurata
 5. Certificato catastale
 6. Verbale ricevimento dichiarazione
 7. Documentazione fotografica
 8. Idoneità statica
 9. Relazione descrittiva
 10. Scheda urbanistica e vincoli
 11. Copie versamenti
 12. Elaborato grafico
 - b. Condono prot. n. 86/181239/4 (via prenestina 1651 foglio 669 part. 1198)
 - i. In data 27/07/2022 è stata inviata la seguente documentazione:
 1. Planimetria catastale
 2. Documentazione fotografica
 3. Relazione descrittiva
 4. Perizia giurata
 5. Domanda di condono L.47/85 mod. R
 6. Scheda istruttoria disciplina edilizia



7. Idoneità statica
 8. Elaborato grafico
 9. Certificato catastale
 10. Scheda urbanistica e vincoli
 11. Copie versamenti
- c. Condono prot. n. 0/22343/0 (via prenestina 1645, foglio 669 part 1197)
- i. In data 21/07/2022 è stata inviata la seguente documentazione:
 1. Estratto di mappa
 - ii. In data 05/08/2022 è stata inviata la seguente documetnazione
 1. Certificato catastale
 2. Planimetria catastale
 3. Perizia giurata
 4. Idoneità statica
 5. Copie versamenti
 6. Concessione edilizia
 7. Documentazione fotografica
 8. Domanda di condono L.724/94
 9. Estratto di mappa
 10. Relazione descrittiva
4. In data 30/03/2023 è stato richiesto presso il Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica - Direzione attuazione degli strumenti urbanistici il certificato di Destinazione Urbanistica per i beni foglio 669 part. 3132/3129/3130/3131/3101/3103/3134 (protocollo n. QI/2023/0059131).
- a. In data 13/04/2023 è stato trasmesso certificato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Fabbricati

1. ISCRIZIONE del 24/06/2011 - Registro Particolare 14565 Registro Generale 72002 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 26120/10569 del 22/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 33506 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11268/9718 del 21/03/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
3. ISCRIZIONE del 13/09/2019 - Registro Particolare 20076 Registro Generale 108322 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15789/9719 del 12/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
4. ISCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 20230 Registro Generale 108974 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15829/9719 del 13/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. TRASCRIZIONE del 29/09/2020 - Registro Particolare 65296 Registro Generale 94552 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 17541 del 11/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Terreni

1. TRASCRIZIONE del 24/06/2011 - Registro Particolare 44207 Registro Generale 72000 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 26119/10568 del 22/06/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA
 - a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7780 del 2000
2. TRASCRIZIONE del 24/06/2011 - Registro Particolare 44208 Registro Generale 72001 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 26119/10568 del 22/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 24/06/2011 - Registro Particolare 14565 Registro Generale 72002 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 26120/10569 del 22/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 33506 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11268/9718 del 21/03/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. ISCRIZIONE del 13/09/2019 - Registro Particolare 20076 Registro Generale 108322 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15789/9719 del 12/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
6. ISCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 20230 Registro Generale 108974 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15829/9719 del 13/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



7. TRASCRIZIONE del 29/09/2020 - Registro Particolare 65296 Registro Generale 94552 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 17541 del 11/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale IGOR GENGHINI Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
9. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale IGOR GENGHINI Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
- **Bene N°21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



BENE 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Confina con bene al foglio 669 part. 1197 sub. 5 (non oggetto di perizia) e distacco da part. 1196.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,50 m	T



Totale superficie convenzionale:	90,00 mq	
Superficie convenzionale complessiva:	90,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1989 al 20/12/1990	nata ad il , comproprietario per 1/4; nato a il , comproprietario per 1/4; nato a il , comproprietario per 1/4; nato a il , comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 104
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991 nata ad	il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 104
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992 nata ad	il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 104
Dal 01/01/1992 al 06/05/1999 nata ad	il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 104
Dal 06/05/1999 al 04/12/2001 nata ad	il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 66
Dal 04/12/2001 al 23/07/2009 nata ad	il, comproprietario per 1/4; nato a, comproprietario per 1/4; nato a il, comproprietario per 1/4; nato a, comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 66 Rendita € 194,29
Dal 23/07/2009 al 18/05/2010 nata ad,	comproprietario per 1/4; nato a il	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2



	, comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nata a il , comproprietario per 1/4.	Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 415,75 Piano T
Dal 18/05/2010 al 23/07/2010 nata ad	il , comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nata a , comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 415,75 Piano T
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015 nata ad	il , comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nata a , comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 415,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022 nata ad	, comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nato a , comproprietario per 1/4; nata a , comproprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 415,75 Piano T

Segue atto pubblico di divisione e donazione a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli del 13/01/2000 rep. n. 84244 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Roma 1 il 16/02/2000 con cui il bene diventa di esclusiva proprietà di .

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	1197	501	6	A2	4	3,5	90 mq	415,75 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo è stata constatata conformità con la planimetria catastale ad eccezione del pilastro posto centralmente all'ambiente.

L'utenza relativa all'acqua è unica e non è presente l'allaccio in fognatura.

PRECISAZIONI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645



Per accedere all'abitazione in oggetto è stato percorso un tratto che insiste su altre porzioni non direttamente legate alla particella su cui sorge l'immobile. In particolare dalla via Prenestina si accede dall'area di servizio carburante (p.1198 sub. 1,2 ed area di pertinenza p.3139), si attraversa una comproprietà (p. 3138) e si accede al terreno (p.3136) da cui si raggiunge l'ingresso dell'abitazione. Nonostante questa sia la modalità di accesso è possibile anche dal civico 1645 che sorge sulla strada a fondo chiuso non asfaltata che conduce ai terreni agricoli in parte oggetto di esecuzione; in particolare attraversando l'area di pertinenza della stazione di servizio (p.3139), il terreno ad uso parcheggio (p. 3103) e percorrendo parte dalla strada appena descritta.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Le parti comuni sono tutti gli spazi esterni funzionali al raggiungimento del bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

L'abitazione è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. L'altezza interna è di 3.45 m, gli infissi sono in alluminio anodizzato, è presente un portoncino blindato e sono presenti delle inferriate metalliche; i pavimenti sono in mattonelle in graniglia, le pareti sono rifinite con pittura di colorazione rosa. Nella cucina e nel bagno sono presenti delle piastrelle di colore chiaro per parte dell'altezza delle pareti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Il bene è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Periodo	Proprietà	Atti			
al 13/07/1989					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1989 al 06/05/1999		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Successioni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1999 al 23/07/2009		Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2009		Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.

BENE 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

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

TITOLARITÀ

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Confina con appartamento (non oggetto di perizia) foglio 669 part. 1197 sub. 9 e distacco da part. 1196.

CONSISTENZA

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	3,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1989 al 20/12/1990 .		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Piano 1-2
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Piano 1-2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 04/11/1999 .		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Piano 1-2
Dal 04/11/1999 al 22/02/2002 .		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 1.069,07 Piano 1-2
Dal 22/02/2002 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 176 mq Rendita € 1.069,07 Piano 1-2

Segue atto pubblico di divisione e donazione a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli del 13/01/2000 rep. n. 84244 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Roma 1 il 16/02/2000 con cui il bene diventa di esclusiva proprietà di .

DATI CATASTALI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1197	8	6	A2	4	9	176 mq	1069,07 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo è stato possibile constatare:

- a piano 1: è presente un pilastro non rappresentato in pianta, è stata realizzata una doccia definita con un tramezzo, è stata spostata la porta di accesso al bagno, è assente - nell'area del corpo scala - l'apertura funzionale all'accesso all'appartamento adiacente.
- a piano 2: è stata modificata la posizione della porta di accesso delle due camere, nel bagno è stata realizzata una doccia definita con un tramezzo ed è stata modificata la posizione della finestra. L'utenza dell'acqua è unica e l'allaccio in fognatura non è presente.

PRECISAZIONI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Analogamente al piano T è possibile raggiungere l'abitazione attraversando l'area su cui insiste la stazione di servizio (p. 3139), l'area in comproprietà (p. 3138) per poi percorrere il terreno in cui sorge l'immobile (p. 3136); è possibile però raggiungere l'abitazione attraversando l'area di pertinenza della stazione di servizio (p. 3139), l'area adibita a parcheggio (p.3103) e percorrendo la strada non asfaltata che conduce ai terreni agricoli in parte oggetto dell'esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Il bene si presenta in buono stato conservativo anche se sono presenti tracce di muffa ed umidità nei bagni, in particolare in quello del piano 2.

PARTI COMUNI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Le parti comuni sono tutti gli spazi esterni funzionali al raggiungimento del bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

L'abitazione è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. L'altezza interna è di 3.00 m al piano 1 mentre al piano 2 il tetto è a falde per cui al colmo l'altezza massima è 3.65m e alla gronda è rispettivamente 2,17 m e 2,60 m. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, è presente un portoncino blindato e sono presenti delle persiane metalliche come sistema di oscuramento; i pavimenti sono in gres, le pareti sono rifinite con pittura di colorazione beige-bianco. Nelle aree cucina/bagno sono presenti delle piastrelle di colore chiaro/beige per parte dell'altezza delle pareti. Le scale di collegamento sono rivestite in marmo con corrimano metallico.



STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Il bene è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1989 al 13/07/1989					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1989					
		Denuncia per Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.



BENE 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

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

TITOLARITÀ

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Confina con distacco da part. 1196, ambienti posti a piano S1 della part. 1197 (non oggetto di perizia).

CONSISTENZA

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	71,00 mq	97,00 mq	0,20	19,40 mq	2,23 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,40 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				19,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Periodo	Proprietà	Dati catastali
al 13/07/1989	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2
Dal 13/07/1989 al 20/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2



	Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	
		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2
Dal 16/01/1991 al 11/05/1992		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2
Dal 11/05/1992 al 24/06/1999		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2
Dal 24/06/1999 al 24/06/1999		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 71
Dal 24/06/1999 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 71 Superficie catastale 97 mq Rendita € 154,01 Piano S1

Segue atto pubblico di divisione e donazione a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli del 13/01/2000 rep. n. 84244 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Roma 1 il 16/02/2000 con cui il bene diventa di esclusiva proprietà di .

DATI CATASTALI

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1197	11	6	C2	5	71	97 mq	154,01 €	S1	



Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che l'intercapedine del locale è stata adibita a deposito attrezzi e che all'interno della cantina stessa è presente una finestra non indicata in planimetria.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Per accedere alla cantina è necessario attraversare l'area comune (p.3136) che è raggiungibile attraversando aree in comproprietà (area stazione servizi e altro terreno p.3139/3138 oppure attraversando il parcheggio al 3103 e percorrendo la strada non asfaltata che conduce anche ai terreni agricoli in parte oggetto di perizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

La cantina è parte dell'immobile identificato alla part. 1197, con struttura in c.a. e muratura portante, solai latero-cementizi. Gli infissi sono in alluminio con inferriate metalliche, l'ingresso si raggiunge per mezzo di una rampa esterna in cemento e lasciata a rustico. Internamente l'altezza utile è 2.23m, le pareti sono intonacate e rifinite in colorazione bianca, il pavimento è in gres color cotto. Oltre ad essere un locale adibito a cantina ospita in una porzione un serbatoio-autoclave. L'impianto dell'acqua è unico e l'allaccio alla fognatura è assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Il bene è ad uso dell'esecutata e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645

Periodo	Proprietà	Atti			
al 13/07/1989		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1989		Atto di consegna - successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.

BENE 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:



CONFINI

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con foglio 669 part. 3138, 3134, 3101 e 3107.

CONSISTENZA

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	712,00 mq	712,00 mq	1,00	712,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				712,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				712,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 27/10/1998		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 55113
Dal 27/10/1998 al 22/04/1999		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 51067
Dal 22/04/1999 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3085 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40801 Reddito dominicale € 369,18 Reddito agrario € 158,04
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 712 Reddito dominicale € 6,44



		Reddito agrario € 2,76
Dal 03/10/2007 al 17/01/2022		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 712 Reddito dominicale € 6,44 Reddito agrario € 2,76

DATI CATASTALI

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3136				Seminativo	3	712 mq	6,44 €	2,76 €	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza di un volume in pannelli metallici, bandoni plastici, reti e cancelli, utilizzato per gli animali. Questa costruzione non è autorizzata e presente sulle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Le parti comuni sono costituite dalle superfici da percorrere/attraversare per raggiungere il terreno stesso (p.3139/3138 per l'accesso da via Prenestina area distributore oppure p. 3103 accedendo dalla via non asfaltata che conduce anche ai terreni agricoli).

Nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è stabilito "La signora costituisce servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del suo terreno. Al N.C.T. f. 669 particella 3136 ed a favore di quelle del Signor . Al N.C.T. f. 669 particella 3135 tale servitù non è trasmissibile ad alcun titolo".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è in parte a giardino in parte pavimentato, sono presenti delle recinzioni a delimitare la proprietà, accessibile da cancello metallico.



STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è in uso dell'esecutata e della famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1989 al 15/10/1989		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/1989 al 15/10/1988		Denuncia per successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			12675		
Dal 15/10/1988 al 13/07/1999		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/10/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000		Voltura d'ufficio - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessia	27/03/2009	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.

BENE 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Confina con part. 3131, 4698, 3102, 3136.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	858,00 mq	858,00 mq	1,00	858,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				858,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				858,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
al 19/02/1979	Catasto Terreni	Fg. 669, Part. 1655 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 20000 Reddito dominicale € 150,29 Reddito agrario € 67,14
Dal 19/02/1979 al 17/01/2022		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3101 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 858 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 2,88

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
669	3101				Seminativo	4	858 mq	6,45 €	2,88 €		



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Per accedere al terreno è necessario percorrere una strada non asfaltata che conduce a questo terreno ed ad altri terreni agricoli.

Nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è stabilito "I comparenti costituiscono reciproca srevità di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 dalla via Prenestina e della lunghezza di ml 302 sulle particelle 3099-3103-3102-**3101**-3131-3130-3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è in buono stato conservativo e su di esso sono presenti circa 40 ulivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in uso dell'esecutato e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
al 01/01/1982		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1982 al 17/02/1989		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/01/1982		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/1989 al 15/10/1998		Denuncia per successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/07/1989	4	12675
Dal 15/10/1998 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessa	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole – Componente di completamento/Componente secondaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



BENE 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Confina con distacco da part. 1195 e distacco da part. 1197.

CONSISTENZA

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	265,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1196, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1196, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 265 Rendita € 780,11 Piano T

Nella visura storica dell'immobile come intestatario risulta (nato a) nonostante sugli altri beni sia stato possibile riscontrare l'avvenuta successione (che risale al).

È presente atto pubblico di divisione e donazione a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli del 13/01/2000 rep. n. 84244 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Roma 1 il 16/02/2000 con cui il bene diventa di esclusiva proprietà di .

DATI CATASTALI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	1196	1	6	C2	7	265		780,11 €	T		

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile recuperare la planimetria del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Per raggiungere questo bene è necessario attraversare i terreni circostanti (p.3136, 3134) e per accedervi si può percorrere la strada non asfaltata che conduce anche ai terreni agricoli ed attraversa i terreni identificati al p. 3139 (area servizio), p. 3103 (parcheggio), oppure accedere attraversando le part. 3139/3138 e giungere al deposito (che insiste sul 3136).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Il deposito ha una struttura portante in acciaio con copertura definita da una trave reticolare bidimensionale e travetti perpendicolari alle stesse. Il tetto è a falde, in onduline di eternit, il pavimento è in cemento. A metà dello sviluppo planimetrico è presente un muro in tufo che ricalca il limite del confine del terreno, alle due estremità del muro sono presenti dei cancelli che permettono di transitare da una porzione all'altra del deposito stesso. Non sono presenti tamponature ed è totalmente aperto.

Si specifica che la presenza di amianto determina un fattore di deprezzamento ulteriore del valore del bene, soprattutto in riferimento alla durata dei manufatti in detto materiale di circa 20 anni dopo i quali si determinano fenomeni di invecchiamento che possono rendere necessari interventi di incapsulamento, confinamento o rimozione della copertura. La diminuzione del valore stimata è del 10% sul bene n. 5 e rappresenta il costo di smaltimento della copertura presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Il bene è ad uso dell'esecutato e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.

BENE 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno confina con altri terreni identificati alla part. 3133, 3131, 3136.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 27/10/1998		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 55113
Dal 27/10/1998 al 22/04/1999		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 51067
Dal 22/04/1999 al 13/04/2007 ;		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3085 Qualità Seminativo Cl.3



		Reddito dominicale € 369,18 Reddito agrario € 158,04
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 27036 Reddito dominicale € 244,63 Reddito agrario € 104,72
Dal 03/10/2007 al 17/01/2022		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3134 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 744 Reddito dominicale € 6,73 Reddito agrario € 2,88

DATI CATASTALI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3134				Seminativo	3	744 mq	6,73 €	2,88 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Per accedere alla proprietà è necessario attraversare i terreni identificati alle part. 3139/3138/3136 (passando per l'area di servizio) oppure i terreni identificati alle part. 3103 percorrendo la strada di accesso ai terreni agricoli. Il bene è quindi raggiungibile attraverso due percorsi che comunque implicano l'attraversare altri sub.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



Le parti comuni consistono nei terreni/beni necessariamente da attraversare per raggiungere il bene stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è adibito a giardino e su di esso insiste metà del deposito identificato alla part. 1196 sub. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è in uso dell'esecutata e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1979 al 17/02/1989		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/02/1989 al 15/10/1998		Frazionamento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/10/1998				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/1998 al ,				Frazionamento	



13/07/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000	Voltura d'ufficio - divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessa			
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole - Componente di completamento/Componente secondaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.

BENE 22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



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

TITOLARITÀ

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con part. 3134, 3130, 4698, 3101.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	988,00 mq	988,00 mq	1,00	988,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				988,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				988,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1655 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 20000 Reddito dominicale € 150,29 Reddito agrario € 67,14
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007	Catasto Terreni	Fg. 669, Part. 3100 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4982 Reddito dominicale € 37,44 Reddito agrario € 16,72
Dal 03/10/2007 al 17/01/2022	Catasto Terreni	Fg. 669, Part. 3131 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 988 Reddito dominicale € 7,42 Reddito agrario € 3,32



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3131				Seminativo	4	988 mq	7,42 €	3,32 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Le parti comuni sono costituite dalla strada di accesso al lotto, che conduce anche agli altri terreni agricoli.

Nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è stabilito "I comparenti costituiscono reciproca srevitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 dalla via Prenestina e della lunghezza di ml 302 sulle particelle 3099-3103-3102-3101-**3131**-3130-3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è ad uso agricolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è ad uso della proprietaria e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1982 al 17/02/1989		voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/1989 al 15/10/1998		Denuncia passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/1998 al 13/07/1999		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/01/2000	Voltura d'ufficio - divisione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole – Componente di completamento/Componente secondaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637



BENE 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

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

TITOLARITÀ

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Confina a piano T (dove è presente esclusivamente l'androne ed il corpo scala) con corte, negozio foglio 669 part. 1197 sub. 4 e negozio angolare foglio 669 part. 1197 sub. 12, a piano 1 confina con



foglio 669 part. 1197 sub. 9 (non oggetto di perizia) e gli altri fronti sono liberi (distacco da via Prenestina, distacco da part. 1194, distacco da part. 1195).

CONSISTENZA

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	171,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	3,00 m	T,1
Totale superficie convenzionale:				179,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 Rendita € 890,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 Superficie catastale 179 mq Rendita € 890,89 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

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



	669	1197	3	6	A2	4	7.5	179 mq	890,89 €	T	
--	-----	------	---	---	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo è stato possibile constatare:

- a piano T: una nicchia è stata chiusa;
- a piano 1: nella zona giorno è stato demolito un tramezzo che identificava due ambienti separati, nello stesso ambiente è stata chiusa una nicchia presente in planimetria, il servizio presenta una posizione diversa della porta di accesso, mentre nell'altro servizio è stata ricavata una doccia nello spessore del muro.

PRECISAZIONI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Per accedere al bene è necessario attraversare il lotto su cui insiste la stazione di servizio (p. 3139) e percorrere parte del lotto 3138 per poi accedere al civico 1639.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Il bene si presenta in buono stato conservativo anche se nel servizio sono presenti tracce di muffa.

PARTI COMUNI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Le parti comuni consistono nell'area esterna da attraversare per accedere all'abitazione stessa, identificata alla part. 3138.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

L'abitazione è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. L'altezza interna è di 3.02 m e presenta due porzioni a falda che arrivano a 2.12m. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, è presente un portoncino blindato e sono presenti delle persiane come sistemi di oscuramento; i pavimenti sono in gres, le pareti sono rifinite con pittura di diverse colorazioni, principalmente chiare, tranne una parete della cucina color verde e parte dell'altezza dei servizi in cui sono presenti delle piastrelle ceramiche. Durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/01/2000		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia - passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Registrazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639

Il bene non fa parte di un condominio.

BENE 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

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

TITOLARITÀ

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

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



- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 4/6)

Codice fiscale: nonché ai seguenti

comproprietari non eseguiti:

- (Proprietà 1/6)

Nato/a

CONFINI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Confina con distacco da Via Prenestina, distacco da part. 1195 e muro controterra.

CONSISTENZA

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	62,00 mq	83,00 mq	0,20	16,60 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto	Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Piano S1
Dal 16/01/1991 al 11/05/1992	Catasto	Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Piano S1
Dal 11/05/1992 al 24/06/1999	Catasto	Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Piano S1
Dal 24/06/1999 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Superficie catastale 83 mq Rendita € 134,49



		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Superficie catastale 83 mq Rendita € 134,49 Piano S1

DATI CATASTALI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	1197	10	6	C2	5	62	83 mq	134,49 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Per accedere al bene è necessario attraversare parte dell'area in cui insiste la stazione di servizio (p.3139); inoltre è necessario percorrere parte del lotto identificato alla part. 3138.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene non si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene è raggiungibile percorrendo parte del lotto in cui insistono altri beni che fanno parte della part. 1197 che si sviluppano all'interno dell'area del terreno identificato alla part. 3138.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

La cantina è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. Vi si accede percorrendo una scala esterna, non sono presenti serramenti, l'ambiente è esposto per questo alle intemperie; i pavimenti e le pareti non sono rifiniti. Sono visibili tracce di umidità.



STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene è ad uso cantina ed è presente un'autoclave ad uso dell'appartamento accessibile al civico 1639 (p.1197-sub.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1989 al 20/12/1990		Atto di consegna - successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Uff. successioni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1990 al 13/01/2000		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Istrumento - atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011	Denuncia - passaggi causa di morte				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637



Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641



BENE 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

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

TITOLARITÀ

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Confina con androne corpo scala foglio 669 part. 1197 sub. 3, con bene (non oggetto di perizia) foglio 669 part. 1197 sub.5 e distacco da via Prenestina.



CONSISTENZA

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	33,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 33 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 33 Rendita € 685,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 33 Superficie catastale 37 mq Rendita € 685,13 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1197	4	6	C1	7	33	37 mq	685,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza delle seguenti difformità:



- il tramezzo presente in planimetria è stato demolito e ricostruito in una posizione più adiacente all'accesso.

PRECISAZIONI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Per accedere al negozio è necessario attraversare parte dell'area su cui sorge il distributore (p. 3139).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Le porzioni comuni sono definite dall'area di accesso al negozio stesso, ovvero il lotto su cui sorge l'immobile di cui il bene è parte (p. 3138).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Il negozio è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. Gli infissi sono in pvc, quello di accesso è dotato di inferriata metallica, internamente gli infissi sono in legno, è presente un controsoffitto. I pavimenti sono in gres, le pareti sono rifinite con pittura di colorazione bianca ad eccezione del servizio in cui sono presenti delle piastrelle per parte dell'altezza delle pareti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Il negozio non risulta utilizzato ma sono presenti dei beni al suo interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante - Data - Repertorio N° - Raccolta N°			
Dal 20/12/1990 al 13/01/2000					
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia - passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011					



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637



BENE 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

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

TITOLARITÀ

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Confina con androne corpo scala foglio 669 part. 1197 sub. 3, con appartamento foglio 669 part. 1197 sub.13 e distacco da via Prenestina.



CONSISTENZA

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	32,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/05/1994	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 415,75 Piano T
Dal 16/05/1994 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 32 Rendita € 664,37 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1197, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 32 Superficie catastale 43 mq Rendita € 664,37 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1197	12	6	C1	7	32	43 mq	664,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza delle seguenti difformità:
- sono state realizzate due pareti a definire un servizio assente in planimetria.

PRECISAZIONI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Per accedere è necessario attraversare parte dell'area su cui insiste la stazione di servizio (p.3139).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, ma gran parte dell'ambiente non è stato osservato per la presenza di molti beni/materiali che impedivano l'attraversabilità.

PARTI COMUNI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene è raggiungibile attraversando un'area comune che coincide con il lotto su cui insiste il negozio stesso (p. 3138).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il negozio è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. Il negozio è dotato di una serranda metallica e l'accesso è possibile superata un'inferriata metallica, internamente gli infissi sono in legno. I pavimenti sono in gres, le pareti sono rifinite con pittura di colorazione bianca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il negozio non è in uso ma è adibito a deposito di beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/12/1990 al		



16/05/1994		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/05/1994 al 13/01/2000	Variazione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		16/05/1994			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006	Istrumento atto pubblico				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011	Denuncia passaggi per causa di morte				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011	Istrumento atto pubblico				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011	Istrumento atto pubblico				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1635



BENE 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

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

TITOLARITÀ

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

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

- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Confina con distacco da part. 1194, distacco da part. 1195, negozio foglio 669 part. 1197 sub. 12 e corpo scala foglio 669 part. 1197 sub. 3.



CONSISTENZA

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Superficie catastale 43 mq Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/05/1994	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 415,75 Piano T
Dal 16/05/1994 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1.5 Rendita € 178,18 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1197, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1.5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 178,18 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1197	13	6	A2	4	1,5	36 mq	178,18 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stata definita una zona giorno realizzando un tramezzo;
- sono state demolite le pareti che in planimetria catastale definivano il servizio, in quell'area è stata realizzata una camera da letto;
- è stato realizzato un servizio mediante la costruzione di alcuni tramezzi e la realizzazione di una finestra.

Per accedere sono presenti dei gradini esterni.

Risulta necessario specificare che in planimetria catastale è riportato come numero civico 1637 ma allo stato dei fatti e durante il sopralluogo è stato possibile constatare che il numero civico corrispondente a questa abitazione è il 1635.

PRECISAZIONI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il numero civico riportato in planimetria catastale (1637) non corrisponde con quello riscontrato durante il sopralluogo (1635). Per accedervi è necessario attraversare parte dell'area su cui insiste la stazione di servizio (p. 3139).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo. Sono state riscontrate tracce di infiltrazioni, muffe ed umidità.

PARTI COMUNI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Per accedere al bene è necessario attraversare parte del lotto su cui sorge l'immobile in cui l'abitazione è inserita (p. 1197 - sub. 13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

L'abitazione è parte di una costruzione con struttura portante in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, è presente un portoncino e sono presenti delle persiane come sistemi di oscuramento; i pavimenti sono in gres in color cotto, le pareti sono rifinite con pittura di diverse colorazioni, principalmente chiare, tranne per parte della cucina e del servizio in cui parte dell'altezza dei servizi in cui sono presenti delle piastrelle ceramiche. Durante il sopralluogo gli impianti non risultavano funzionanti.



STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene non risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 16/05/1994		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/05/1994 al 13/01/2000		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006				Istrumento atto pubblico	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011	Denuncia passaggi per causa di morte				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 22/06/2011	Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637



Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637



BENE 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

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

TITOLARITÀ

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:utati:
- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Confina con distacco da part. 1197, distacco da part. 1196 e con deposito foglio 669 part. 1195 sub.3.

Durante il sopralluogo è stata constatata la presenza di una costruzione che non presenta titoli abilitativi, adibita a pollaio/stalla per animali; la costruzione ha dimensioni 4,78 x 5.02 m ed una



copertura a falda. Si specifica che metà di questa costruzione insiste sul fianco di pertinenza del sub. 2 metà sul fronte del sub. 3.

CONSISTENZA

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	110,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto	Fabbricati Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto	Fabbricati Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 110 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 110 Rendita € 323,82 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 110 Superficie catastale 124 mq Rendita € 323,82 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1195	2	6	C2	7	110	124 mq	323,82 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- è presente un pilastro al centro dell'ambiente;
- è stata chiusa porzione di una parete, da cui era possibile uscire sull'esterno (in particolare in adiacenza a questa stessa parete è stato realizzato un volume privo di autorizzazioni);
- sono state demolite delle pareti interne al deposito che andavano a definire un ambiente separato;
- è stata demolita parte della parete di accesso andando a realizzare due aperture simmetriche sul fronte principale;
- è presente una piccola apertura sulla parete sulla sinistra.

PRECISAZIONI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Per raggiungere questo bene è necessario attraversare parte dell'area su cui è presente la stazione di servizio.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Per accedere al deposito è necessario attraversare e percorrere parte del lotto su cui sorge il bene stesso, comune ad altri beni che insistono sul lotto identificato alla part. 3138.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il deposito è caratterizzato dalla presenza di struttura principale in c.a. con mattoni in tufo a vista, tetto a falde realizzato in laterizi, visibili dall'interno. Non è presente nessuna finitura, infatti tutti gli elementi strutturali sono a vista. Non sono presenti elementi impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene è ad uso dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI



Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/01/2000		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 13/01/2000		Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia - passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Istrumento - Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



BENE 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6) Nato/a

CONFINI

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con foglio 669 part. 3133, 3136, 3107, 3314.

CONSISTENZA

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo	597,00 mq	00,00 mq	1,00	597,00 mq	000 m	T
Totale superficie convenzionale:				597,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				597,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 22/04/1999		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41
Dal 22/04/1999 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3085
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3106
Dal 03/10/2007 al 04/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3135
Dal 04/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3138

DATI CATASTALI

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3138				Seminativo	3	597 mq	5,40 €	2,31 €	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state constatate difformità.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI



Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Per raggiungere il lotto è necessario attraversare parte del lotto adibito a stazione di servizio (part. 3139).

Nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è stabilita la seguente servitù di passaggio: *"Il Sig. costituisce a carico dell'area distinta al N.C.E.U. f. 669 part. 3138 servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di quanto assegnato alla signora, nonché al fratello assegnato con atto a mio rogito del 17/06/99 rep. 82256. Tale servitù non è trasmissibile ad alcun titolo."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è adibito a giardino e su di esso insiste l'appartamento part. 1197 sub. 3, i negozi part. 1197 sub. 4 e 12, l'appartamento part. 1197 sub. 13, cantina part. 1197 sub. 10 e deposito part. 1195 sub. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è ad uso dei beni che vi insistono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N°13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia - passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 22/06/2011		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghenghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Si specifica la presenza di ordine di demolizione per il cancello in ferro e le opere abusive realizzate sulla part. 3138 (Determinazione Dirigenziale n. 2579 del 29/12/2008).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



BENE 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

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

TITOLARITÀ

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Confina con distacco da part. 1196, terreno stessa proprietà part. 3133 e con deposito foglio 669, part. 1195 sub. 2.



CONSISTENZA

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	115,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 115 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 115 Rendita € 338,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 115 Superficie catastale 128 mq Rendita € 338,54 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1195	3	6	C2	7	115	128 mq	338,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza delle seguenti difformità:



- la struttura rappresentata in planimetria catastale - metallica - non è presente ed al suo posto, nella porzione centrale, è localizzato un pilastro in cemento armato che si ripete anche al centro del lato corto sulla porzione aperta.

PRECISAZIONI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Per raggiungere questo deposito è necessario percorrere la via a fondo chiuso che conduce ai terreni agricoli ed attraversare i terreni identificati ai terreni (p. 3130, 3133).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il deposito si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Le parti comuni sono costituite dal terreno su cui insiste il bene stesso (p.3133).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il deposito è caratterizzato dalla presenza di struttura principale in c.a. con mattoni in tufo a vista, tetto a falde realizzato in laterizi, visibili dall'interno. Non è presente nessuna finitura, infatti tutti gli elementi strutturali sono a vista. Non sono presenti elementi impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene è utilizzabile dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/1990 al 15/02/2006					
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Registrazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633

Il bene non è parte di un condominio.

BENE 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con le part. 3129, 3133, 3131 e 4698.

CONSISTENZA

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	305,00 mq	0,00 mq	1,00	305,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				305,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3058,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1655 Superficie 20000 mq classe 4 qualità Seminativo
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3100 Superficie 4982 mq classe 4 qualità Seminativo
Dal 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3130 Superficie 305 mq classe 4 qualità Seminativo

DATI CATASTALI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3130				Seminativo	4	305 mq	2,29 €	1,02 €	

Corrispondenza catastale

Il bene non presenta difformità.

PRECISAZIONI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Per raggiungere questo lotto è necessario percorrere una strada funzionale all'accesso al lotto in oggetto e ad altre proprietà a destinazione agricola.



STATO CONSERVATIVO

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

La strada funzionale all'accesso al lotto è una parte comune ai lotti agricoli che insistono sulla stessa.

Nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è stabilito *"I comparenti costituiscono reciproca srevitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 dalla via Prenestina e della lunghezza di ml 302 sulle particelle 3099-3103-3102-3101-3131-3130-3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è a destinazione agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è in uso dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al		Voltura d'ufficio			



15/02/2006	proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghenghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole - Componente di completamento/Componente secondaria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Il bene non è parte di un condominio.

BENE 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 4/6)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con le part. 3138, 3320, 4689, 3132, 3130 e 3134.

CONSISTENZA

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1344,00 mq	1344,00 mq	1,00	1344,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				1344,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1344,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 27/10/1998		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Classe 3 Qualità seminativo Superficie 55113 mq
Dal 27/10/1998 al 22/04/1999		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Classe 3 Qualità seminativo Superficie 51067 mq
Dal 22/04/1999 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3085 Classe 3 Qualità seminativo Superficie 40801 mq
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3104 Classe 3 Qualità seminativo Superficie 27036 mq
Dal 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3133 Classe 3 Qualità seminativo Superficie 1344 mq

DATI CATASTALI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3133				Seminativo	3	1344 mq	12,16 €	5,21 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Per raggiungere il bene è necessario percorrere la strada funzionale all'accesso ai terreni agricoli ed attraversare il lotto identificato alla part. 3130. Questo lotto è raggiungibile anche attraversando il lotto alla part. 3139 - ovvero l'area del distributore - poi la part. 3138 per raggiungere il lotto in oggetto.



STATO CONSERVATIVO

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

La strada a fondo chiuso che conduce ai terreni agricoli è una porzione comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è ad uso agricolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è in uso degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Voltura d'ufficio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mattiangeli Alessandro	13/01/2000			84244	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 22/06/2011		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghenghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole - Componente di completamento/Componente secondaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A
- **Bene N° 18** - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



PRECISAZIONE

In data 01/12/2023 è stato effettuato un sopralluogo presso i beni parte del lotto 10 ed è emerso:

- Bene 17

All'interno del locale commerciale relativo alla stazione di servizio di distribuzione carburante è stato possibile constatare il peggioramento dei fenomeni di infiltrazione constatati già durante il primo sopralluogo del 15/02/2022. L'avanzamento del fenomeno infiltrativo già constatati precedentemente sono visibili dai distacchi presenti che sono aumentati. Alcune macchie sono diventate più scure e più estese, pertanto risulta necessario un intervento di revisione dell'impermeabilizzazione dell'intero manto di copertura della costruzione, destinata in parte a locale commerciale del distributore ed in parte a bar. Non è consigliabile un intervento parziale o localizzato lì dove sono visibili aree danneggiate in quanto l'intero manto di copertura risulta in condizioni tali per cui possono sopraggiungere ulteriori problematiche successive. Gli interventi sulla copertura piana dei locali sono necessari e non procrastinabili al fine di evitare ulteriori pericoli di infiltrazione e degrado delle strutture del solaio.

- Bene 18

Durante il sopralluogo del 01/12/2023 è stata constatata la cessata attività del bar adiacente la stazione di servizio, attualmente il locale è chiuso e inattivo sono in corso lavori di ammodernamento. Durante il primo sopralluogo il locale risultava conforme alla planimetria catastale, dove nell'ambiente principale era localizzato il bancone. Allo stato del sopralluogo il locale si presentava libero da arredi e finiture. Gli interventi di ammodernamento sicuramente possono incrementare la vendita e amplificare il lavoro del bar, quindi dare maggiore dinamismo alla attività del distributore con maggiore affluenza di clienti. A parere dello scrivente l'operazione di restyling visto lo stato, è oramai obbligatoria e necessaria anche per rinnovare e riportare l'attività conforme ai canoni e alle norme del momento.

- Bene 20

La strada non è direttamente accessibile dalla via Prenestina, sono presenti, oltre terra e vegetazione, una porzione di marciapiede e due fermate servite da autobus Cotral e Atac. Pertanto sarà necessario presentare una pratica per lo spostamento delle fermate Atac e Cotral, posizionate in corrispondenza dell'accesso alla strada sterrata da via Prenestina, mediante domanda da inoltrare alle autorità competenti (Comune, Atac, Cotral).

Quanto riportato è parte dell'Integrazione del 12/12/2023, depositata il 14/12/2023.



BENE 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

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

TITOLARITÀ

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

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

- (Proprietà 12/36)
Codice fiscale:
- (Proprietà 21/36)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- (Proprietà 3/36)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Confina con bar foglio 669 part. 1198 sub. 1, con distacco da part. 1197 e con distacco da via Prenestina.

CONSISTENZA

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Sulla visura catastale non è riportato il valore della superficie di questo ambiente, ma tramite il fascicolo di condono 86/181239/002 a pag. 38 dell'allegato 11 è possibile rintracciare le superfici così determinate:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi (locale commerciale)	47,20 mq	47,20 mq	1,00	47,20 mq	3,75 m	T
Pensilina ed erogazione carburante	110,50 mq	110,50 mq	0,30	33,15 mq		T
Totale superficie convenzionale:				80,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,35 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1989 al 20/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6 Categoria E3 Piano T
Dal 20/12/1990 al 04/11/1999	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6 Categoria E3 Piano T
Dal 04/11/1999 al 24/10/2000	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6 Categoria E3 Piano T
Dal 24/10/2000	al 03/02/2011	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6 Categoria E3 Rendita € 3.098,74 Piano T
Dal 03/02/2011 al 02/01/2012		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6 Categoria E3 Rendita € 3.098,74 Piano T
Dal 02/01/2012 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6 Categoria E3 Rendita € 3.098,74 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	1198	2	6	E3			80,35 mq	3098,74 €	T		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stata constatata la presenza delle seguenti difformità:

- è stata realizzata un'apertura sul retro;
- una porzione di apertura sul fronte principale è stata ridotta.

Nelle visure non sono presenti le misure di superficie del locale in oggetto, ma sono stimabili come esplicitato nel paragrafo Consistenze.



Il civico indicato in visura catastale (1651) non coincide con quanto indicato nell'Avviso di pignoramento ai comproprietari, dove è indicato con 1649/A.

Si specifica che non è presente l'allaccio in fognatura.

PRECISAZIONI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

La stazione di servizio è composta da;

- un'area asfaltata con doppio accesso,
- da una pensilina, n. 4 serbatoi di cui 2 da 10000 mc e 2 da 5000 mc completi di apparecchiature e chiusino per super senza piombo,
- n. 1 serbatoio da 10000 mc completi di apparecchiature e chiusino per gasolio,
- n. 1 serbatoio da 0,3 mc per oli esausti,
- n.1 colonnine per benzina super senza piombo tipo doppio abilitati a self-service,
- n. 1 colonnine per diesel tipo mono abilitata a self-service, 1 colonnina benzina,
- n.1 colonnina benzina/diesel servito,

da quanto visionato durante il sopralluogo risultano presenti 2 colonnine, ognuna delle quali presenta 2 pistole per lato, rispettivamente benzina e diesel.

- n. 1 locale commerciale adibito a ricovero gestore,
- n. 1 colonnina aria/acqua,
- n.1 pensilina.

Prospiciente il distributore c'è un bar (part. 1198 sub.1) ed un locale commerciale adibito a sala vendite per distributore carburante (fa parte della stessa particella del distributore part. 1198 sub. 2). Il distributore è e si identifica come , i tipi di carburante venduti sono Diesel e Benzina.

È presente **Contratto di convenzionamento** tra con sede in e la Sig.ra , proprietaria per la quota di 11/12 assieme al Sig. per la quota di 1/12. All'interno del contratto è esplicitato che:

- vengono posti in vendita esclusivamente prodotti petroliferi e non (carburanti, lubrificanti e prodotti petroliferi connessi);
 - la manutenzione ordinaria di tutte le attrezzature di superficie è a carico della , mentre la sostituzione degli impianti, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature interrate quali serbatoi, tubazioni e impianti di depurazione sono a carico della Sig.ra ;
- sono a carico della le tasse ed i canoni relativi alla pubblicità, i rifiuti, le utenze di gestione, vulture di licenza di esercizio, mentre sono a carico della Sig.ra le



spese relative al Certificato Prevenzione incendi, autorizzazione Sanitaria (aut. Scarico), rinnovo autorizzazione amministrativa e IMU, le parti carrabili sono al 50%;

– il corrispettivo annuo è fissato:

- 1° annualità 35.000,00€
- 2° annualità 38.000,00€
- 3° - 6° annualità 40.000,00€

da versare pro quota alla Sig.ra i e al Sig. non gravato di IVA.

– La durata del contratto è di 6 anni dal 30/07/2020 e **scadenza 30/07/2026**, non automaticamente rinnovabile.

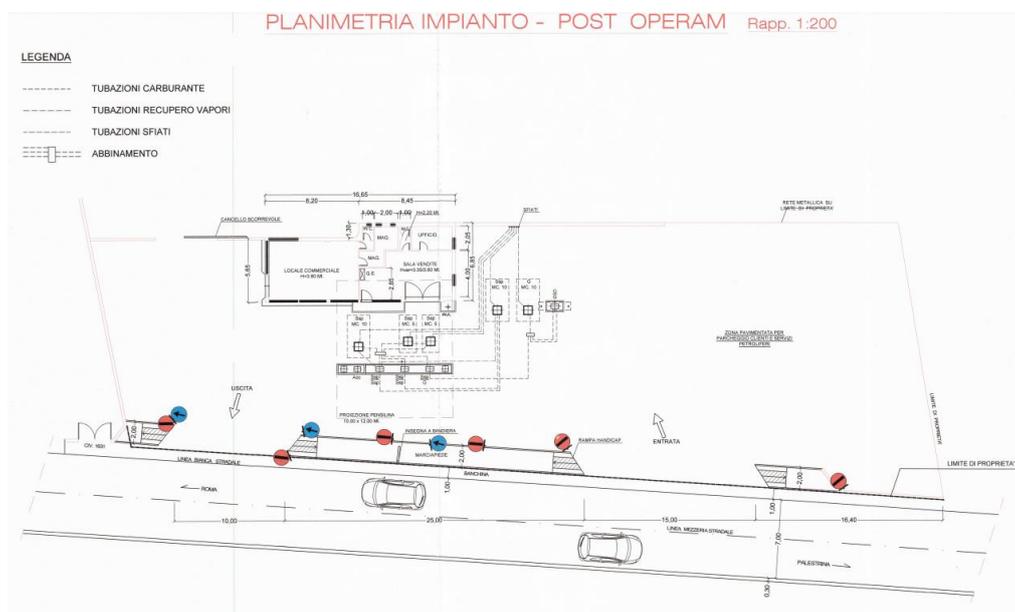
È presente **Contratto di Comodato** fra la Sig.ra e della durata di 6 anni dal 30/07/2020 e **scadenza 29/07/2026** in cui si esplicita che:

– Sono a carico della le spese di manutenzione ordinaria relative alle attrezzature di superficie, illuminazione, concessione autorizzazione comunale, rilascio licenza di esercizio, consumi di energia e acqua;

– La si fa carico di un intervento manutentivo di competenza della proprietà nel corso del quinquennio contrattuale, del 50% della tassa COSAP relativa ai passi carrabili;

– È a carico della proprietà la verifica e collaudo dell'impianto, l'eventuale modifica e potenziamento dell'impianto, le tasse/canoni sull'occupazione del suolo pubblico, passi carrai al 50%, tassa sulla segnaletica stradale, spese di manutenzione straordinaria di superficie, straordinaria ed ordinaria del sottosuolo e delle attrezzature.

In data 25/10/2012 è stato redatto l'adeguamento degli accessi all'impianto di carburanti, successivamente in data 27/11/2012 è stata presentata Segnalazione Certificata di inizio attività per adeguamento accessi impianto carburanti con rifacimento marciapiede preesistente in conformità alle disposizioni del dipartimento viabilità, di cui si riporta uno stralcio (allegato 13).



- Con riferimento alle modifiche di impianto carburanti del 24/11/2020 il distributore risulta così costituito:
 - 2 multiprodotto a doppia erogazione – 4 pistole – per Super Senza Piombo/Gasolio;
 - 1 self service;
 - 1 serbatoio interrato da 10 mc per Super Senza Piombo;
 - 2 serbatoi interrati da 5 mc per Super Senza Piombo;
 - 2 serbatoi interrati da 10 mc per Gasolio;
 - 1 serbatoio da 0,300 mc per olio esausto;
 - Kg 200 di oli lubrificanti in confezioni sigillate.

La capacità totale è quindi di 40 mc.

- Dall'esercizio finanziario Registro n. Codice ditta licenza riferito ai prodotti petroliferi movimentati dal 01/01/2019 al 31/12/2019 risultano 15.454.007 di benzina SSPB e 4.490.499 di gasolio.
- Dal registro finanziario di carico e scarico relative ai prodotti movimentati è emerso che dal 01/12/2023 al 31/12/2023 il totale erogato è di 396.647,00 l benzina super senza piombo e 738.030,00 l di gasolio, per un valore complessivo di **litri 1.134.677,00** equivalenti a 1.134,67 mc di prodotto.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Il bene si presenta in discreto stato conservativo e sono presenti delle tracce di infiltrazione.

PARTI COMUNI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Le parti comuni consistono sull'area pertinenziale del locale e del distributore di benzina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Il locale è uno spazio di pertinenza della stazione di servizio di benzina, presenta un ambiente commerciale, uno spazio di servizio ed un altro locale. L'altezza varia dai 3,75 m - 3,95 m - 3,54m; sono presenti sul fronte principale degli infissi in alluminio con serrande metalliche a definire il sistema di chiusura. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Il bene è in uso della stazione di servizio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1989 al 20/12/1990		Denuncia - passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1990 al 15/02/2006		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia passaggi di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genghini Igor	22/06/2011	26119	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A

Il bene non è parte di un condominio.

BENE 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

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



TITOLARITÀ

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

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

- (Proprietà 12/36)
Codice fiscale:
- (Proprietà 21/36)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 3/36)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Confina con stazione di servizio foglio 669 part. 1198 sub. 2, con distacco da part. 1197 e con distacco da via Prenestina.

CONSISTENZA

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	51,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 51 Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/02/2011	Catasto Fabbricati	Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6



		Categoria C1 Cl.7, Cons. 51 Rendita € 1.058,84 Piano T
Dal 03/02/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 51 Rendita € 1.058,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 51 Superficie catastale 55 mq Rendita € 1.058,84 Piano T
Dal 30/06/2021 al 17/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 51 Superficie catastale 58 mq Rendita € 1.058,84 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1198	1	6	C1	7	51	58 mq	1058,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il civico indicato in visura catastale (1649) non coincide con quanto indicato nell'Avviso di pignoramento ai comproprietari, dove è indicato con 1651.

Si specifica che non è presente l'allaccio in fognatura.

PRECISAZIONI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Il bene sorge su parte del lotto adibito a stazione di servizio, identificato alla part. 3139.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651



Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Le parti comuni sono definite dall'area esterna pertinenziale alla stazione di servizio su cui il bene stesso sorge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Il bene presenta un ambiente principale destinato a bar, uno spazio adibito a servizio ed un altro ambiente destinato a sala gioco. Il primo ambiente è caratterizzato dalla presenza di grandi vetrate in alluminio, di un controsoffitto in materiale plastico, parte delle pareti sono rivestite in pannelli in legno. I servizi per parte dell'altezza sono caratterizzati dalla presenza di maioliche ed infissi in legno. Le pareti della sala gioco sono intonacate; per quanto riguarda i pavimenti sono per l'area del bar in gres color mattone, nei servizi di colore chiaro e nella sala giochi è presente un pavimento in laminato. Esternamente le pareti sono del colore giallo in riferimento alla stazione di servizio stessa. Durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Il bar è a servizio della stazione di servizio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 15/02/2006		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al		Denuncia passaggi per causa di morte			



22/06/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/06/2011	Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Genghini Igor	22/06/2011	26119		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/06/2011	Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651
Il bene non è parte di un condominio.

BENE 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- Proprietà 7/12) Codice fiscale:
- (Proprietà 12/36)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/12)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con Via Prenestina, part. 3314, 3138, 3107 e 3103.

CONSISTENZA

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	668,00 mq		1,00	668,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				668,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				668,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 22/04/1999		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41
Dal 22/04/1999 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3085
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3106
Dal 03/10/2007 al 04/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3135
Dal 04/10/2007	Catasto Terreni	Fg. 669, Part. 3139

DATI CATASTALI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3139				Seminativo	3	668 mq	6,04 €	2,59 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

L'attraversare questo bene attualmente è funzionale al raggiungimento dei lotti agricoli, alla percorribilità della strada a fondo chiuso, il transito e l'uso del lotto alla part. 3103 ad uso parcheggio. Su questo lotto è presente la stazione di servizio alla part. 1198 sub.1-2.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il lotto stesso costituisce l'area comune e funzionale alla stazione di servizio, alla part. 1198, inoltre è funzionale all'accesso ai lotti retrostanti in cui sono presenti abitazioni, cantine, deposito ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Questo terreno è caratterizzato dalla presenza della stazione di servizio; risulta accessibile dalla via Prenestina e per il suo utilizzo è asfaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è in uso degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 13/01/2000		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006	Voltura d'ufficio				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011	Denuncia nei passaggi per causa di morte				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghenghini Igor	22/06/2011	26119	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.

BENE 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 7/12) Codice fiscale:
- (Proprietà 12/36)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/12)
Nato/a

CONFINI

Confina con via Prenestina, con part. 3139, 3102 e 4698.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	627,00 mq		1,00	627,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				627,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				627,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1655 Qualità seminativo Classe 04 Superficie 20000 mq
Dal 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3103 Qualità seminativo Classe 04 Superficie 627 mq

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3103				Seminativo	4	627 mq	4,71 €	210 €	

PRECISAZIONI

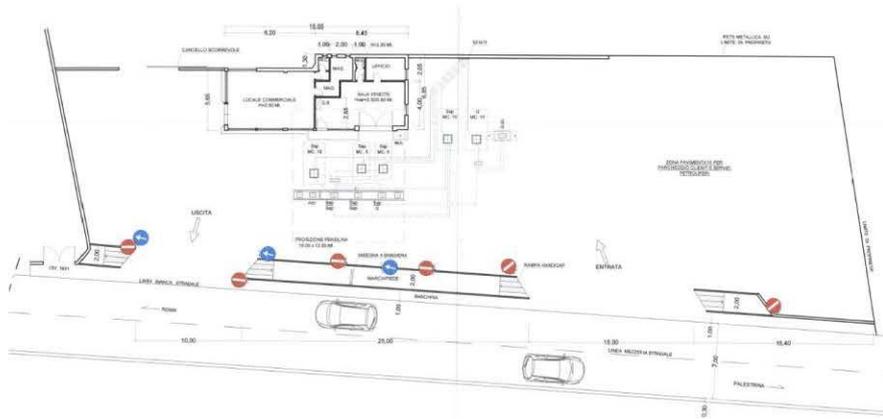
La part. 3103 risulta essere stata associata agli spazi dell'area di servizio per l'ottenimento delle autorizzazioni funzionali all'esercizio del distributore.

Contestualmente è necessario precisare che nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è riportata la costituzione di una servitù *"di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 (sei) dalla via Prenestina e della lunghezza di ml 302 (trecentodieci) sulle particelle 3099 - 3103 - 3102 - 3101 - 3131 - 3130 - 3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio"*.

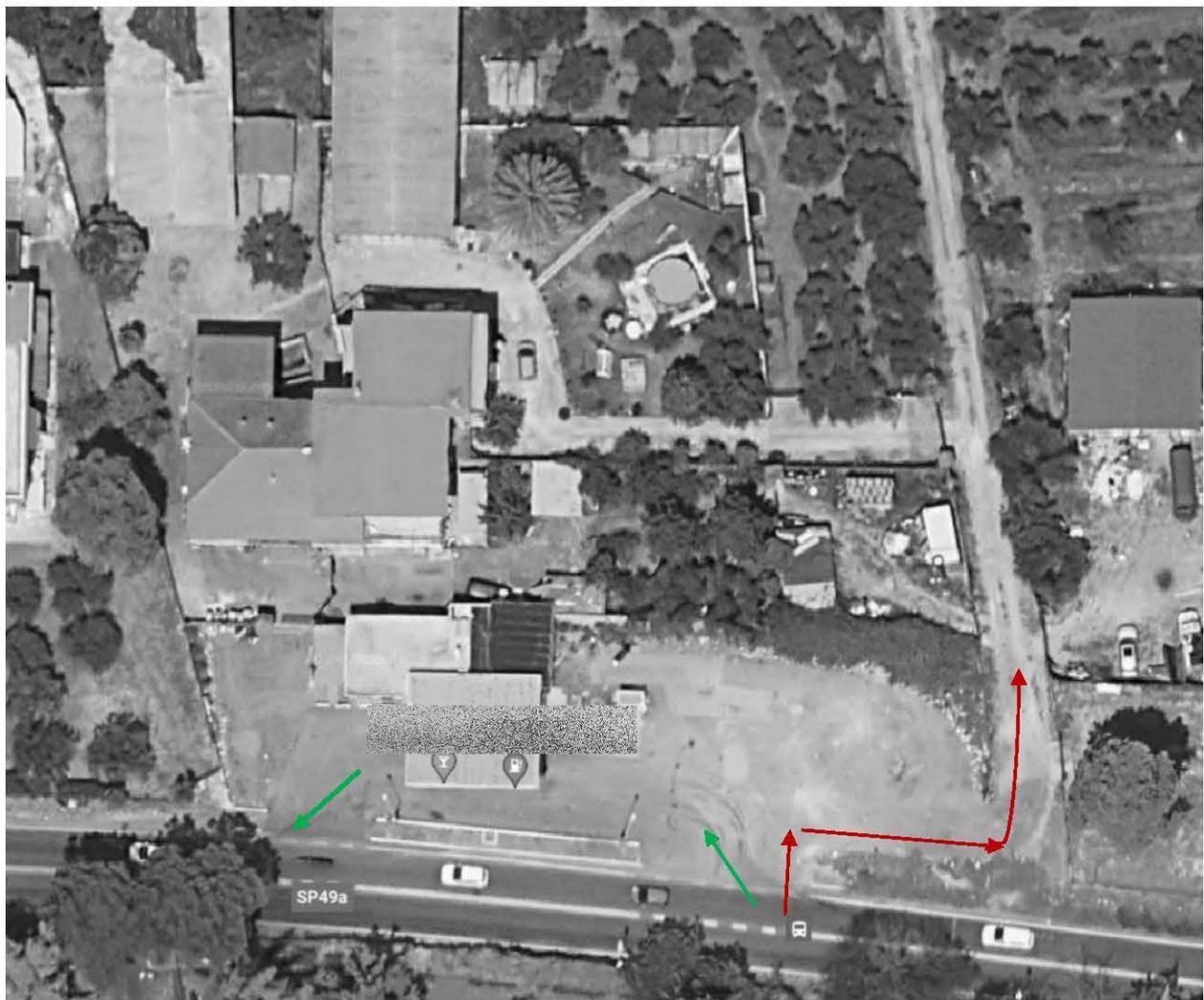
Durante i sopralluoghi si è constatato che l'attuale imbocco della strada sterrata, su cui insiste servitù di passaggio e funzionale a raggiungere beni oggetto di perizia e non, non è direttamente accessibile da via Prenestina (punto da cui inizia la servitù stessa) ma implica il passaggio sulla part. 3103.

La viabilità autorizzata tramite SCIA (All 13) è quella di seguito riportata:





Spostando – tramite apposite richieste – le fermate autobus presenti, eliminando la porzione di marciapiede e realizzando un adeguato passaggio carrabile rimuovendo la vegetazione, è possibile ripristinare i corretti accessi alla servitù di passaggio e ai diversi beni, e ripristinare la viabilità in conformità alle disposizioni del dipartimento di viabilità (SCIA di Novembre 2012 Municipio VIII).



La viabilità rappresentata in rosso è attualmente necessaria per raggiungere beni oggetto di perizia e non.



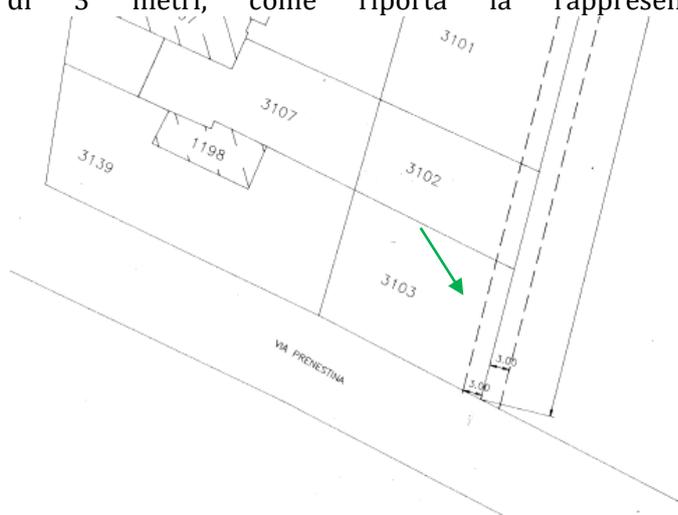
STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Questo lotto è adibito a parcheggio e spazio di transito e sosta per i lotti circostanti. Esso stesso è una porzione comune per i beni che per essere raggiunti lo devono attraversare.

Al ripristino dell'ingresso diretto da via Prenestina, la porzione comune risulterà essere esclusivamente quella stabilita nella definizione della servitù di passaggio, che occupa la larghezza di 3 metri, come riporta la rappresentazione grafica della servitù stessa.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è ad uso parcheggio, transito e sosta, è asfaltato ed accessibile dalla via Prenestina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
al 01/01/1982		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1982 al		Voltura d'ufficio			



17/02/1989		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/01/1982		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/02/1989 al 15/10/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/10/1998 al 13/01/2000		Frazionamento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		15/10/1998			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/01/2000 al ^a		Voltura d'ufficio			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006	Voltura d'ufficio				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011	Denuncia per causa di morte				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/06/2011	Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Genghini Igor	22/06/2011	26119		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.



Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole – Componente di completamento/Componente secondaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è parte di un condominio.



LOTTO11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina



BENE 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

TITOLARITÀ

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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



- (Proprietà 7/12) Codice fiscale:
- (Proprietà 12/36)
Codice fiscale: nonché ai seguenti

comproprietari non eseguiti:

- (Proprietà 1/12)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con le part. 3132, 4698 e 3130.

Il terreno non presenta confini netti lungo il perimetro, i vertici dello stesso sono individuati da paletti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3689,00 mq	3689,00 mq	1,00	3689,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3689,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3689,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1655 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 20000 Reddito dominicale € 150,29 Reddito agrario € 67,14
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3100 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4982 Reddito dominicale € 37,44 Reddito agrario € 16,72
Dal 03/10/2007	Catasto Terreni	Fg. 669, Part. 3129 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3689 Reddito dominicale € 27,72 Reddito agrario € 12,38



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
669	3129				Seminativo	4	3689 mq	27,72 €	12,38 €	

PRECISAZIONI

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Risulta importante specificare che non sono presenti confini definiti da reti-recinzioni o simili, sono presenti dei paletti che ne identificano le estremità. Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che il lotto sulla destra - di proprietà del fratello dell'esecutata - risultasse arato e comunque differente nello stato di coltivazione di quello in oggetto e questo ha permesso di identificarne la sagoma.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno si presenta in discreto stato conservativo ma non risulta coltivato.

PARTI COMUNI

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Per raggiungere questo lotto è necessario percorrere la strada a fondo chiuso funzionale a raggiungere questo e gli altri lotti a destinazione agricola.

Nell'atto pubblico di divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 del 13/01/2000 Notaio Dott. Proc. Alessandro Mattiangeli all'art. 12 (allegato 13) è stabilito *"I comparenti costituiscono reciproca srevitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada della costante larghezza di mt. 6 dalla via Prenestina e della lunghezza di ml to02 sulle particelle 3099-3103-3102-3101-3131-3130-3129 su detta strada potranno essere interrati cavidotti e condutture per ogni servizio"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è ad uso agricolo ma durante il sopralluogo non risultava coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è ad uso della proprietaria e della sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 13/01/2000		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghenghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

Dal certificato di destinazione urbanistica (protocollo richiesta QI/2023/59131 del 30/03/2023 e rilasciato il 13/04/2023) si evince che ricada nel sistema del Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale/Aree agricole - Componente di completamento/Componente secondaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.

BENE 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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



TITOLARITÀ

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

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

- (Proprietà 7/12)
Codice fiscale:
- (Proprietà 12/36)
Codice fiscale: nonché ai seguenti

comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/12)
Nato/a

CONFINI

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Confina con le part. 3990, 3105, 3129, 3133, 4689, 4182, 4181, 4185 ed altri terreni circostanti. Il terreno non presenta confini netti lungo tutto il perimetro, i vertici dello stesso sono individuati da paletti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	24948,00 mq	24948,00 mq	1,00	24948,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24948,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24948,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 27/10/1998		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 55113 Reddito dominicale € 498,68 Reddito agrario € 213,48
Dal 27/10/1998 al 22/04/1999		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 51067 Reddito dominicale € 462,07



		Reddito agrario € 197,80
Dal 22/04/1999 al 13/04/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3085 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40801 Reddito dominicale € 369,18 Reddito agrario € 158,04
Dal 13/04/2007 al 03/10/2007		Catasto Terreni Fg. 669, Part. 3104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 27036 Reddito dominicale € 244,63 Reddito agrario € 104,72
Dal 03/10/2007	Catasto Terreni	Fg. 669, Part. 3132 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 24948 Reddito dominicale € 225,74 Reddito agrario € 96,63

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
669	3132				Seminativo	3	24.948,00 mq	225,74 €	96,63 €		

PRECISAZIONI

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è raggiungibile percorrendo la strada a fondo chiuso che conduce a questo e ai lotti agricoli circostanti. Risulta necessario precisare che la part. 3129 e la 3105 non presentano evidenti confini-recinzioni-reti ma sono presenti solo dei paletti che indicano i punti di interferenza fra l'uno e l'altro lotto.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene si presenta in buono stato conservativo, durante il sopralluogo non risultava coltivato.

PARTI COMUNI

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Per raggiungere questo bene è necessario percorrere una strada a fondo chiuso che è comune all'accesso in altri lotti oltre quello in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il terreno è a destinazione agricola ma al momento del sopralluogo non risultava coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene è ad uso della proprietaria e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1999 al 13/01/2000		Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 13/01/2000		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2000 al 15/02/2006		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	13/01/2000	84244	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 22/06/2011		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghenghini Igor	22/06/2011	26119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina

Il bene non è parte di un condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo, infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato pari a:

Appartamenti 1.642,50 €/ m²

Negozi 1.140,00 €/ m²

Deposito 329,00 €/ m²

Con riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Roma ISSN 2280-191 X, si è potuto ricavare il valore medio dei **terreni uso seminativo** nella Provincia di Roma pari a:



40.000,00 €/ha > 4,00 €/mq

Per i terreni di pertinenza di altri beni quali abitazioni/negozi/ecc. si considera per i primi 25 mq il 10% del valore €/mq del bene, decurtati poi dal totale i 25 mq, per i restanti considero il 2% del valore €/mq.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6, Categoria
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3136, Qualità Seminativo
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3101, Qualità Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Prenestina 1645	90,00 mq	1.642,50 €/mq	€ 147.825,00 Valore ridotto dei costi di demolizione € 116.087,54	100,00%	€ 116.087,54
<p>Al valore complessivo di € 147.825,00 vengono detratti i costi massimi di demolizione e ripristino relative al servizio realizzato fuori sagoma pari a 31.737,46 €:</p> <p style="text-align: center;">147.825,00 € - 31.737,46 € = 116.087,54 €</p>					
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2	176,00 mq	1.642,50 €/mq	€ 289.080,00	100,00%	€ 289.080,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - via Prenestina 1645	19,40 mq La superficie è stata ridotta moltiplicando quella effettiva per un coefficiente legato alla destinazione d'uso	1.642,50 €/mq	€ 31.864,50	100,00%	€ 31.864,50
Bene N° 4 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	712,00 mq	/	/	/	/
<p>Il bene n. 4 - terreno part. 3136 è a servizio dei beni che su di esso sorgono (beni n. 1-2-3) in virtù della servitù di passaggio sancita nell'atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 Notaio A. Mattiangeli.</p>					
Bene N° 21 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina 1645	858,00 mq 764,10 mq	4,00 €/mq	€ 3.056,40	100,00%	€ 3.056,40
<p>Si applica una riduzione dei mq sottraendo alla totalità la porzione destinata al transito su cui grava servitù di passaggio, la cui larghezza si estende per 3 m lungo tutto il lato minore quantificabile in:</p> <p style="text-align: center;">Lunghezza lotto 31,30 m x 3,00 m larghezza servitù di passaggio = 93,90 mq</p>					
Valore di stima:					€ 440.088,44



Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$440.088,44 \text{ €} \times 15\% = 66.013,26 \text{ €}$$

$$440.088,44 \text{ €} - 66.013,26 \text{ €} = 374.075,18 \text{ € arrotondato } \mathbf{374.075,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
374.075,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1196, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3134, Qualità Seminativo
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3131, Qualità Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Roma (RM) - Via Prenestina	265,00 mq	329,00 €/mq	€ 87.185,00	100,00%	78.466,50 €
Riduzione del valore del bene n.5 del 10% per presenza di amianto $87.185,00 \text{ €} \times 10\% = 8.718,50 \text{ €}$ $87.185,00 \text{ €} - 8.718,50 \text{ €} = \mathbf{78.466,50 \text{ €}}$					
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	744,00 mq	4,00 €/mq	€ 2.976,00	100,00%	€ 2.976,00
Bene N° 22 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	988,00 mq				
	857,65 mq	4,00 €/mq	€ 3.430,60	100,00%	€ 3.430,60
Si applica una riduzione dei mq sottraendo alla totalità la porzione destinata al transito su cui grava servitù di passaggio, la cui larghezza si estende per 3 m lungo tutto il lato minore quantificabile in: Lunghezza lotto 43,45 m x 3,00 m larghezza servitù di passaggio = 130,35 mq					
Valore di stima:					€ 84.873,10

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$84.873,10 \text{ €} \times 15\% = 12.730,96 \text{ €}$$

$$84.873,10 \text{ €} - 12.730,96 \text{ €} = 72.142,14 \text{ € arrotondato } \mathbf{72.140,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
72.140,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Prenestina 1639	179,00 mq	1.642,50 €/mq	€ 294.007,50	5/6 = 83,33 %	€ 244.996,45
Bene N° 11 - Cantina Roma (RM) - via Prenestina 1637	16,60 mq La superficie è stata ridotta moltiplicando quella effettiva per un coefficiente legato alla destinazione d'uso	1.642,50 €/mq	€ 27.265,50	5/6 = 83,33 %	€ 22.720,34
Valore di stima:					€ 267.716,79

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al 15%.

$$267.716,79 \text{ €} \times 15\% = 40.157,52 \text{ €}$$

$$267.716,79 \text{ €} - 40.157,52 \text{ €} = 227.559,27 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{227.560,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
227.560,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Roma (RM) - via Prenestina 1641	37,00 mq	1.140,00 €/mq	€ 42.180,00	5/6 = 83,33 %	€ 35.148,59
Valore di stima:					€ 35.148,59

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al 10%.

$$35.148,59 \text{ €} \times 10\% = 3.514,85 \text{ €}$$

$$35.148,59 \text{ €} - 3.514,85 \text{ €} = 31.633,73 \text{ € arrotondato } \mathbf{31.635,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
31.635,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Negozio Roma (RM) - via Prenestina 1637	43,00 mq	1.140,00 €/mq	€ 49.020,00	5/6 = 83,33 %	€ 40.848,36
Valore di stima:					€ 40.848,36

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al 10%.

$$40.848,36 \text{ €} \times 10\% = 4.084,83 \text{ €}$$

$$40.848,36 \text{ €} - 4.084,83 \text{ €} = 36.763,52 \text{ € arrotondato } \mathbf{36.765,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
36.765,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - via Prenestina 1637	36,00 mq	1.642,50 €/mq	€ 59.130,00	5/6 = 83,33 %	€ 49.273,03
Valore di stima:					€ 49.273,03

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al 10%.

$$49.273,03 \text{ €} \times 10\% = 4.927,30 \text{ €}$$

$$49.273,03 \text{ €} - 4.927,30 \text{ €} = 44.345,72 \text{ € arrotondato } \mathbf{44.345,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
44.345,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Deposito Roma (RM) - via Prenestina 1633	124,00 mq	329,00 €/mq	€ 40.796,00	5/6 = 83,33 %	€ 33.995,30
Valore di stima:					€ 33.995,30

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al 10%.

$$33.995,30 \text{ €} \times 10\% = 3.399,53 \text{ €}$$

$$33.995,30 \text{ €} - 3.399,53 \text{ €} = 30.595,77 \text{ € arrotondato } \mathbf{30.595,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
30.595,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3138

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	597,00 mq	/	/	/	/
Valore di stima:					0

Il bene n. 13 – terreno part. 3138 è a servizio dei beni che su di esso sorgono (beni n. 7-8-9-10-11-12) in virtù della **servitù di passaggio** sancita nell'atto di Divisione e donazione rep. n. 84244 racc. n. 27563 Notaio A. Mattiangeli.

Questa area risulta necessariamente di attraversamento per tutti i beni che vi insistono (di natura diversa quali appartamenti, deposito, cantina, appartamenti), costituisce quindi un'area comune, non associabile ad un'unica proprietà.

VALORE DI STIMA
0,00 €



LOTTO 9

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3130
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3133

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Deposito Roma (RM) - via Prenestina 1633	128,00 mq	329,00 €/mq	€ 42.112,00	5/6 = 83,33 %	€ 35.091,92
Bene N° 15 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	305,00 mq				
	266,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.064,00	5/6 = 83,33 %	€ 886,63
Si applica una riduzione dei mq sottraendo alla totalità la porzione destinata al transito su cui grava servitù di passaggio, la cui larghezza si estende per 3 m lungo tutto il lato minore quantificabile in: Lunghezza lotto 13,00 m x 3,00 m larghezza servitù di passaggio = 39,00 mq					
Bene N° 16 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	1344,00 mq	4,00 €/mq	€ 5.376,00	5/6 = 83,33 %	€ 4.479,82
Valore di stima:					€ 40.458,37

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$40.458,37€ \times 10\% = 4.045,83€$$

$$40.458,37€ - 4.045,83 € = 36.412,54 € arrotondato **36.410,00 €**$$

VALORE DI STIMA
36.410,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6, Categoria E3
- **Bene N° 18** - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3139
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3103

*

Per la stima dell'**impianto di distribuzione** (bene 17 e 19) si considera:

– **Ubicazione e inquadramento urbanistico**

Il distributore è parte di un unico edificio ad un piano localizzato in una zona periferica di Roma in prossimità della zona Colle del Sole/Prenestino-Borghesiana-Lunghezza. In prossimità del distributore è presente locale commerciale adibito a punto di ristoro/bar a supporto della stazione di servizio. L'affaccio è diretto su via Prenestina, da cui vi è l'accesso diretto alla zona di rifornimento dotata di parcheggio; complessivamente l'infrastruttura di riferimento è ad alto scorrimento, non sono presenti locali commerciali limitrofi e altre due infrastrutture significative nell'area circostante sono via Prenestina Nuova e via Prenestina Polense.

– **La consistenza immobiliare**

La stazione di servizio nel suo insieme comprende:

- Porzione di terreno identificata con la part. 3103, di superficie complessiva 627,00 mq, da cui si decurtano i mq destinati a servitù di passaggio, per una superficie effettiva di 571,35 mq adibita a transito e parcheggio;
- Porzione di terreno su cui sorgono i locali e l'area di distribuzione, di mq 668,00;
- Locale a supporto dell'area di rifornimento di mq 47,20;
- Bar (in ristrutturazione) di mq 58,00.

– **Autorizzazioni amministrative**

- Denuncia presentata il 09/11/2006 prot. 10343 e Licenza rilasciata in data 09/11/2006 prot. 2006/A/10356;
- Licenza per distribuzione stradale di carburanti prot. 2013/A/21985;
- SCIA ai fini della sicurezza antincendio n°28765-5660/TUSC per Impianto Distribuzione Carburanti presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e protocollata al n. 9064 del 08/02/2021 (scadenza 01/02/2026);
- Progetti approvati dal Comando VV.F. del 28/12/2020 prot. n. 77300;
- Adeguamento accessi impianto carburanti del 25/10/2012, Segnalazione Certificata di inizio attività per adeguamento accessi impianto carburanti con rifacimento marciapiede preesistente in conformità alle disposizioni del dipartimento viabilità prot. n. 152485 del 27/11/2012:



Gli stralci sotto riportati sono riferiti alla "SCIA per adeguamento impianto carburanti in conformità alle disposizioni del dipartimento viabilità"2 prot. 152485 del 27/11/2012. Dalla planimetria è visibile che la part. 3103 risulta essere "zona pavimentata per parcheggio clienti e servizi petroliferi" in accordo con quanto inviato al Dipartimento Attività Economico-Produttive, Formazione-Lavoro, ricevuto il 25/10/2012.

Si specifica inoltre che è possibile utilizzare quale parcheggio un'area avente destinazione agricola (sentenza del T.A.R. Sardegna 926/2011) in quanto: *"non sussiste una pregiudiziale incompatibilità tra la destinazione agricola di un'area e la sua utilizzazione a parcheggio: la giurisprudenza amministrativa, infatti, ha avuto occasione di chiarire che la destinazione a zona agricola di un'area, salva la previsione di particolari vincoli ambientali o paesistici, non impone un obbligo specifico di utilizzazione effettiva in tal senso, avendo solo lo scopo di evitare insediamenti residenziali; essa, pertanto, non costituisce ostacolo alla installazione di opere che non riguardino l'edilizia residenziale e che, per contro, si rivelino per ovvi motivi incompatibili con zone abitate e quindi necessariamente da realizzare in aperta campagna"*.

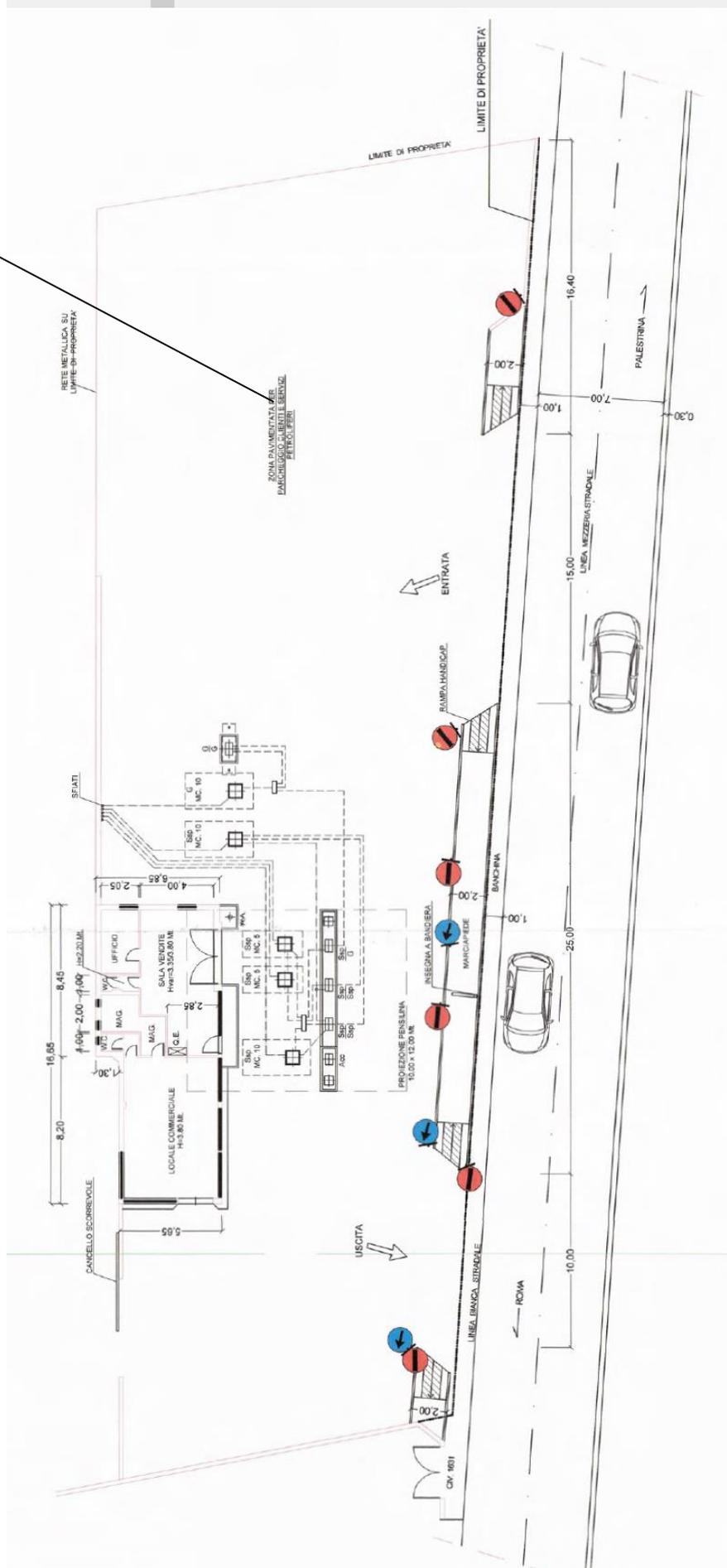
Il TAR Toscana, nella sent. n. 507/2019, ha poi affermato *"come non sussista una assoluta incompatibilità tra la destinazione agricola di un'area e la sua utilizzazione a parcheggio, giacché la destinazione a zona agricola di un'area, salva la previsione di particolari vincoli ambientali o paesistici, non impone un obbligo specifico di utilizzazione effettiva in tal senso, avendo solo lo scopo di evitare insediamenti residenziali"*.

Questi elementi costituiscono la base per associare la particella 3103 alla particella 3139 relativa al distributore.

 ROMA CAPITALE MUNICIPIO ROMA 8		
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'(Legge 106/11) PER ADEGUAMENTO ACCESSI IMPIANTO CARBURANTI PROPRIETA' CON RIFACIMENTO MARCIAPIEDE PREESISTENTE IN CONFORMITA' ALLE DISPOSIZIONI DEL DIPARTIMENTO VIABILITA'		
COMUNE DI ROMA MUNICIPIO ROMA DELLE TORRI COPIA RICHIEDENTI Prot. <u>152485</u> Del. <u>27 NOV 2012</u>		
UBICAZIONE INTERVENTO: Via Prenestina km. 16+500 - Villaggio Prenestino - Roma		
TAVOLA N° 1	SCALA: Varie	DATA: Ottobre 2012



ZONA PAVIMENTATA PER
PARCHEGGIO CLIENTI E SERVIZI
PETROLIFERI



ADEGUAMENTO ACCESSI IMPIANTO CARBURANTI PROPRIETA'

- NUOVI TIPI -



UBICAZIONE INTERVENTO: Via Prenestina km. 16+500 - Villaggio Prenestino - Roma

TAVOLA N° 1

SCALA: Varie

DATA: Ottobre 2012

IL COMMITTENTE

IL TECNICO

Geom. Settimio Gualandri
Via Colle Capitolino 7A
00042 - Anzio (RM)



- Al 24/11/2020 risulta presentata Comunicazione/Domanda di Modifiche impianto esistente su area privata, per una conformazione finale:

– **La consistenza impiantistica**

- N. 2 multiprodotto a doppia erogazione (4 pistole) per Super Senza Piombo/Gasolio;
- N. 1 self-service;
- N. 1 serbatoio interrato da 10 mc per Super Senza Piombo;
- N. 2 serbatoi interrati da 5 mc per Super Senza Piombo cadauno;
- N. 2 serbatoi interrati da 10 mc per Gasolio;
- N. 1 serbatoio da 0,300 mc per olio esausto;
- Kg 200 di oli lubrificanti in confezioni sigillate.

– **Dati catastali**

Il distributore è a piano terra sito in via Prenestina 1649/A identificato al N.C.E.U. di Roma foglio 669 particella 1198, Sub. 2, Zc. 6, Categoria E3.



– **Stato manutentivo**

- Porzione di terreno identificata con la part. 3103, si trova in discreto stato conservativo, non risulta possibile l'accesso indipendente da via Prenestina alla strada sterrata;
- Porzione di terreno su cui sorgono i locali e l'area di distribuzione, si trova in discreto stato conservativo;
- Locale a supporto dell'area di rifornimento, necessita di interventi di manutenzione per infiltrazioni e distacchi approfonditi e descritti nell'Integrazione alla perizia del 12/12/2023 che riguardano principalmente il manto di copertura.
- Bar al momento dell'ultimo sopralluogo si trovava in stato di cantiere per una ristrutturazione in atto, analogamente al locale adiacente necessita interventi sul manto di copertura.

– **Situazione locativa**

È presente contratto di Comodato d'uso di durata 6 anni dal 30/07/2020 al 29/07/2026;

– **Quantitativo erogato annuo**

In riferimento alle risultanze della chiusa del registro n. A/43206 di carico e scarico relative ai prodotti movimentati è emerso che dal 01/12/2023 al 31/12/2023 il totale erogato è di 396.647,00 l benzina super senza piombo e 738.030,00 l di gasolio, per un valore complessivo di **litri 1.134.677,00** equivalenti a 1.134,67 mc di prodotto.

Segue stralcio di documento riferito all'Esercizio Finanziario 2023:

Si considera un valore di 200€ a mc erogato, considerando il guadagno medio di un gestore di un distributore, compreso circa tra i 20 e i 25 centesimi al litro, pari a una percentuale compresa tra l'11% e il 13% del prezzo esposto.

$$1.134,67 \text{ mc} \times 200,00 \text{ €/mc} = \underline{\underline{226.934,00 \text{ €}}}$$

Allo stesso modo, considerando l'annualità sopra riportata, per cui i litri erogati totali sono **1.134.677,00** il guadagno annuale - considerando il valore minimo di 20 centesimi a litro - è stimabile pari a 226.935,40 €, detto valore è analogo a quello ottenuto considerando un criterio di stima di 200 €/mc di prodotto

Spett.le	
Esercizio Finanziario 2023	
Registro n.	Codice Ditta
	Concessionaria :
Io sottoscritto	legale rappresentante della ditta
gestore del distributore di carburanti per uso autotrazione sito in ROMA	
Via Prenestina, 1651 dichiara le risultanze della chiusura del registro n°	
di carico e scarico del 12/12/2022 relative ai prodotti petroliferi movimentati	



dal 01/12/2023 Al 31/12/2023

PRODOTTI MOVIMENTATI	BENZINA SUPER SENZA PIOMBO	GASOLIO	GASOLIO ADDITIVATA	GASOLIO+G ADDITIVATO	G.P.L.	OLI LUBRIFICANTI
RIMANENZE AL 31/12/2022	7170	10256				
INTRODOTTI	397353	735471				
TOTALE CARICO	404523	745727				
EROGATI	396647	738030				
CALI ANNOTATI (*1)	3746	1293				
CALI REGISTRATI (*2)						
TOTALE SCARICO	400393	739323				
RIMANENZE CONTABILI	4130	6404				
RIMANENZE EFFETTIVE	4130	6404				
Differenze +/-	0	0				

erogato annuo.

– **Valutazione dell'immobile**

47,20 mq x (C1)1.140,00 €/mq = **53.808,00 €**

Valore totale stimato per il distributore: 280.742,00 €

*

Per calcolare il valore unitario €/mq del **bar** è stata effettuata un'analisi di immobili con analoga destinazione e localizzate nella medesima area:

mq	€	Caratteristiche	€/mq
130,00	79.000,00		607,70
85,00	85.000,00		1.000,00
120,00	95.000,00		791,70
100,00	100.000,00		1.000,00
100,00	59.000,00	Incasso medio giornaliero 500,00€	590,00
85,00	32.000,00	Incasso medio giornaliero 350,00€	376,50
90,00	55.000,00		610,00
50,00	45.000,00	Incasso medio giornaliero 100,00€	900,00
120,00	150.000,00		1.250,00
198,00	350.000,00		1767,70
150,00	550.000,00	Vendita con licenza di Tabacchi	3.666,70
		Incasso medio giornaliero solo bar 250,00 €	
90,00	95.000,00		1.055,50



100,00

150.000,00

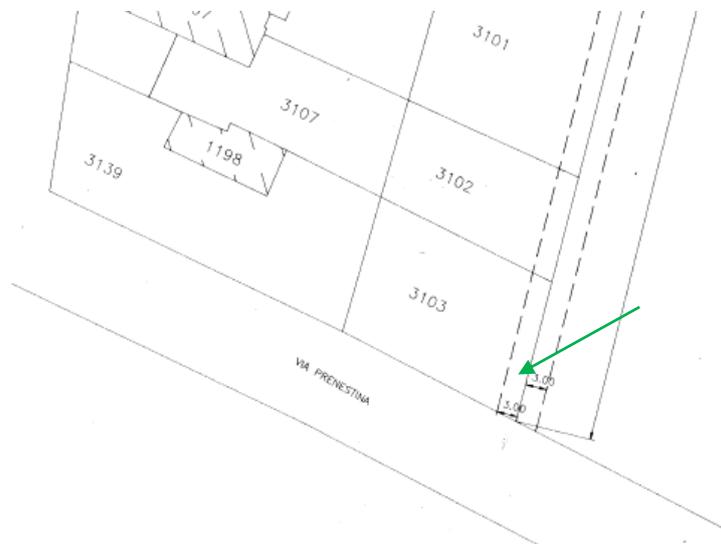
1.500,00

1.162,70

*

Il **bene 20**, area posta sulla destra rispetto alla stazione di servizio, ad uso saltuario anche di parcheggio rispetto ai locali commerciali, risulta necessariamente di attraversamento per poi percorrere la strada sterrata funzionale a raggiungere almeno le part. 4698 (non oggetto di perizia), 3129 e 3132, 3130 e 3133, 3131 e 3134, 3101 (non si è a conoscenza degli accessi alle part. 3107 e 3102 che comunque si attestano sulla strada appena descritta). Per questi motivi risulta di fatto una parte di comune utilizzo.

Allo stato dei luoghi risulta necessario il ripristino dell'accesso dalla via Prenestina, lo spostamento delle fermate dei mezzi pubblici di superficie e l'adeguamento della viabilità. Nella stima del bene si applica una riduzione dei mq sottraendo alla totalità la porzione destinata a passaggio su cui grava servitù di passaggio, la cui larghezza si estende per 3 m lungo tutto il lato minore del lotto come si seguito rappresentato:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Distributore di carburante Roma (RM) - via			€ 280.742,00	33/36 = 91,66 %	€ 257.328,11



Prenestina 1649/A					
Bene N° 19 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina					
Bene N° 18 - Bar Roma (RM) - via Prenestina 1651	58,00 mq	1.162,70 €/mq	€ 67.436,60	33/36 = 91,66 %	€ 61.812,39
Bene N° 20 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	627,00 mq				
	571,35 mq	4,00 €/mq	€ 2.285,40	33/36 = 91,66 %	€ 2.094,79
Si applica una riduzione dei mq sottraendo alla totalità la porzione destinata al transito su cui grava servitù di passaggio, la cui larghezza si estende per 3 m lungo tutto il lato minore quantificabile in: Lunghezza lotto 18,55 m x 3,00 m larghezza servitù di passaggio = 55,65 mq					
<u>Valore al 100%</u>		350.464,00			
Valore al 100% ridotto del 15%					
350.464,00 x 15% = 52.569,60					
350.464,00 - 52.569,60 = <u>297.894,40 €</u>				Valore di stima:	€ 321.235,29

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$321.235,29 \text{ €} \times 15\% = 48.185,29 \text{ €}$$

$$321.235,29 \text{ €} - 48.185,29 \text{ €} = 273.050,00 \text{ € arrotondato } \mathbf{273.050,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
273.050,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.



LOTTO 11

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3129
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3132

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	3.689,00 mq 3.157,10 mq	 4,00 €/mq	 € 12.628,40	 33/36 = 91,66 %	 € 11.575,19
Si applica una riduzione dei mq sottraendo alla totalità la porzione destinata al transito su cui grava servitù di passaggio, la cui larghezza si estende per 3 m lungo tutto il lato minore quantificabile in: Lunghezza lotto 177,30 m x 3,00 m larghezza servitù di passaggio = 531,90 mq					
Bene N° 24 - Terreno Roma (RM) - via Prenestina	24.948,00 mq	4,00 €/mq	€ 99.792,00	33/36 = 91,66 %	€ 91.469,35
Valore di stima:					€ 103.044,54

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$103.044,54 \text{ €} \times 10\% = 10.304,45 \text{ €}$$

$$103.044,54 \text{ €} - 10.304,45 \text{ €} = 92.740,09 \text{ € arrotondato } \mathbf{92.740,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
92.740,00 €



RIEPILOGO

Lotto	Descrizione	Valore stima
Lotto 1	<p>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6, Categoria</p> <p>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2</p> <p>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C2</p> <p>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3136, Qualità Seminativo</p> <p>Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645 Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3101, Qualità Seminativo</p>	374.075,00 €
Lotto 2	<p>Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1196, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2</p> <p>Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3134, Qualità Seminativo</p> <p>Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3131, Qualità Seminativo</p>	72.140,00 €
Lotto 3	<p>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2</p> <p>Bene N° 11 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2</p>	227.560,00 €
Lotto 4	<p>Bene N° 8 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1</p>	31.635,00 €
Lotto 5	<p>Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1</p>	36.765,00 €
Lotto 6	<p>Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2</p>	44.345,00 €
Lotto 7	<p>Bene N° 12 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2</p>	30.595,00 €
Lotto 8	<p>Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P. 3138</p>	0,00 €



Lotto 9	<p>Bene N° 14 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2</p> <p>Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P. 3130</p> <p>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P. 3133</p>	36.410,00 €
Lotto 10	<p>Bene N° 17 - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6, Categoria E3</p> <p>Bene N° 18 - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1</p> <p>Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P. 3139</p> <p>Bene N°20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P- 3103</p>	273.050,00 €
Lotto 11	<p>Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P. 3129</p> <p>Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina F. 669 - P. 3132</p>	92.740,00€
Totale		1.219.315,00 €



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

Roma, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1645
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3136, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1645
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3101, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1196, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3134, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3131, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1639
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Prenestina 1637
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C2



Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1641
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1637
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3138
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 9

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1633
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3130
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3133
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.



LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Distributore di carburante ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1649/A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6, Categoria E3
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 18** - Bar ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1651
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3139
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3103
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.

LOTTO 11

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3129
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via Prenestina
F. 669 - P. 3132
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, regolato dalle NTA del PRG agli art. 83 e 85.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 800/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1645		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>L'abitazione si compone di un ampio salone, cucina ed un bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1645, piano T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo anche se sono presenti tracce di muffa ed umidità nei bagni, in particolare in quello del piano 2.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>L'abitazione si compone di due livelli, a piano 1 si trovano una zona giorno, una cucina, un servizio ed una scala di collegamento interno, al piano 2 vi sono quattro camere ed un servizio. È presente ad entrambe i livelli un balcone.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1645		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	19,40 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle		



	<p>Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>La cantina è composta di tre ambienti e si localizza a piano seminterrato ed è raggiungibile attraverso una rampa esterna.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3136, Qualità Seminativo	Superficie	712,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno non è ad uso agricolo ma è ad uso giardino su cui insistono altri beni a diversa destinazione d'uso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1645		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3101, Qualità Seminativo	Superficie	858,00 mq
Stato onservative:	Il terreno è in buono stato conservativo e su di esso sono presenti circa 40 ulivi.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è ad uso agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 2

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1196, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	265,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il deposito è privo di tamponature e presenta una struttura verticale in metallo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3134, Qualità Seminativo	Superficie	744,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è a destinazione agricola e all'interno è presente una piccola costruzione adibita a pollaio/deposito agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 22 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 3131, Qualità Seminativo	Superficie	988,00 mq
Stato onservative:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è ad uso agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1639		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	179,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo anche se nel servizio sono presenti tracce di muffa.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>L'abitazione si compone di una zona giorno, cucina, tre camere, due servizi e spazio distributivo a cui si aggiunge un terrazzo ed un androne di ingresso dotato di scala interna.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1637		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	83,00 mq
Stato onservative:	Il bene non si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>La cantina si trova al piano seminterrato accessibile da una scala esterna.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4

Bene N° 8 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1641		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il negozio è dotato di uno spazio principale, uno spazio sul retro ed un bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 5

Bene N° 9 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1637		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, ma gran parte dell'ambiente non è stato osservato per la presenza di molti beni/materiali che impedivano l'attraversabilità.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il negozio è dotato di uno spazio principale, uno spazio sul retro ed un bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1637		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1197, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo. Sono state riscontrate tracce di infiltrazioni, muffe ed umidità.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>L'abitazione è dotata di zona giorno con cucina a vista, una camera da letto ed un servizio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 7

Bene N° 12 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1633		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	124,00 mq
Stato onservative:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il deposito si compone attualmente di un ambiente unico caratterizzato da mottoni in tufo, è stato eliminato un ambiente che si trovava in prossimità dell'ingresso. Il deposito non è dotato di chiusure. Adiacente allo stesso è presente un volume per gli animali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 8

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3138		
Superficie	597,00 mq		
Stato onservative:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno non è ad uso agricolo ma di giardino comune.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 9

Bene N° 14 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1633		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1195, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	128,00 mq
Stato onservative:	Il deposito si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il deposito si compone attualmente di un ambiente unico caratterizzato da mottoni in tufo e non sono presenti chiusure.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3130		
Superficie	305,00 mq		
Stato onservative:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è ad uso agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3133		
Superficie	1344,00 mq		
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è ad uso agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 10

Bene N° 17 - Distributore di carburante			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1649/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	33/36
Tipologia immobile:	Distributore di carburante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 2, Zc. 6, Categoria E3	Superficie	80,35 mq
Stato onservative:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo e sono presenti delle tracce di infiltrazione.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il distributore di carburante si compone di uno spazio esterno con pensilina, erogatori e spazio di transito, è presente anche un ambiente commerciale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 18 - Bar			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 1651		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	33/36
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1198, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	58,00 mq
Stato onservative:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il bar si compone di un ambiente principale, un servizio dotato di antibagno ed un ulteriore ambiente attualmente adibito a sala slot.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	33/36
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3139		
Superficie	668,00 mq		
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è funzionale alla stazione di servizio, in particolare al transito delle vetture.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	33/36
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3103	Superficie	627,00 mq
Stato onservative:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è funzionale alla stazione di servizio, in particolare costituisce un'area di sosta e di transito anche per l'accesso ai terreni agricoli posti nelle porzioni retrostanti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 11

Bene N° 23 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	33/36
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3129		
Superficie	3689,00 mq		
Stato onservative:	Il terreno si presenta in discreto stato conservativo ma non risulta coltivato.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è ad uso agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 24 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) – via Prenestina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	33/36
Tipologia immobile:	Terreno F. 669 - P. 3132		
Superficie	24948,00 mq		
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo, durante il sopralluogo non risultava coltivato.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di perizia si trovano nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, si localizzano lungo la via Prenestina che costituisce l'infrastruttura principale della zona. Si trovano nel Municipio VI, il quartiere di riferimento è Colle del Sole che è delimitato da via Borghesiana ad ovest e via di Rocca Cencia ad est, mentre a nord troviamo il quartiere Villaggio Prenestino e a sud Rocca Cencia-Colle Regillo. Questa frazione è identificata come zona "O" 85 di Roma. I beni oggetto di perizia si trovano in prossimità di un'area a carattere agricolo e residenziale, i servizi principali si attestano lungo la via Prenestina e nei nuclei abitativi che si sviluppano nelle vicinanze come Ponte di Nona, Osteria dell'Osa, Rocca Cencia, ecc.</p> <p>La zona è servita da bus di superficie Atac (linea 045, 051, 075, 150F, n075, 508, 555) di cui la più vicina si trova a circa 210m, mentre la fermata della linea della metro più vicina è Finocchio (metropolitana linea C) a circa 3.8 km. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 5 km ed il presidio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 10,2 km).</p> <p>Il terreno è ad uso agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

