
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 698/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Lotto 1	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27

Lotto 3	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4.....	36
Descrizione	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali	39
Stato conservativo	39
Parti Comuni.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 5	43
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	45

Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 6.....	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	53
Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 7	57
Descrizione	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità	59
Confini	59
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	60

Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	61
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 8	63
Descrizione	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Titolarità	65
Confini	65
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali	66
Stato conservativo	66
Parti Comuni.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione	67
Provenienze Ventennali	67
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	67
Regolarità edilizia	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 9	69
Descrizione	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità	71
Confini	71
Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	71
Dati Catastali	72
Stato conservativo	72
Parti Comuni.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione	73

Provenienze Ventennali	73
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	73
Regolarità edilizia	73
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Lotto 10	75
Descrizione	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	77
Titolarità	77
Confini	77
Consistenza	77
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Dati Catastali	78
Stato conservativo	78
Parti Comuni.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione	79
Provenienze Ventennali	79
Formalità pregiudizievoli	79
Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 11	81
Descrizione	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità	83
Confini	83
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali.....	83
Dati Catastali	84
Stato conservativo	84
Parti Comuni.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione	85
Provenienze Ventennali	85
Formalità pregiudizievoli	85
Normativa urbanistica	85
Regolarità edilizia	85

Vincoli od oneri condominiali.....	86
Lotto 12	87
Descrizione	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Titolarità	89
Confini	89
Consistenza.....	89
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Dati Catastali	90
Stato conservativo	90
Parti Comuni.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali	91
Formalità pregiudizievoli	91
Normativa urbanistica	91
Regolarità edilizia	91
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Lotto 13	93
Descrizione	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	95
Titolarità	95
Confini	95
Consistenza.....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali	96
Stato conservativo	96
Parti Comuni.....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Stato di occupazione	97
Provenienze Ventennali	97
Formalità pregiudizievoli	97
Normativa urbanistica	97
Regolarità edilizia	97
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Stima / Formazione lotti.....	99
Lotto 1	99
Lotto 2	101

Lotto 3	103
Lotto 4	104
Lotto 5	106
Lotto 6	108
Lotto 7	110
Lotto 8	112
Lotto 9	113
Lotto 10	115
Lotto 11	117
Lotto 12	119
Lotto 13	120
Riepilogo bando d'asta.....	124
Lotto 1	124
Lotto 2	125
Lotto 3	125
Lotto 4	126
Lotto 5	127
Lotto 6	127
Lotto 7	128
Lotto 8	129
Lotto 9	129
Lotto 10	130
Lotto 11	130
Lotto 12	131
Lotto 13	132
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 698/2021 del R.G.E.....	133
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.229,75	133
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 121.620,00	134
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.274,25	134
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 66.759,00	135
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 14.400,00	136
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 12.600,00	137
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 11.400,00	137
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 12.600,00	138
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	139
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 12.300,00	139
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00	140
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 9.300,00	141

Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 12.600,00.....141

INCARICO

All'udienza del 30/06/2022, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 42.014971, 12.373629)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala A, interno 33, piano T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 5, piano 1
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 6, piano 1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 15, piano S2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 16, piano S2
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 2, piano S2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 20, piano S2
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 24, piano S2
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 25, piano S2
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 26, piano S2
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 32, piano S2
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 04, piano S2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, ad oggi non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo le autorimesse e i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterni 12 e 37 graffiati, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano terra, interno 1. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/03/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e grande terrazzo che si articola su due quote, la porzione più piccola, adiacente all'appartamento, alla medesima quota mentre la porzione più grande è ubicata a una quota di circa 45cm più bassa, collegata da 3 gradini con l'unità immobiliare.

Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nell'elaborato grafico agli atti, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo. Si precisa inoltre che la seconda porzione della terrazza è ubicata circa 45cm al di sotto della quota dell'unità immobiliare ed è raccordata con dei gradini non riportati in planimetria catastale. Catastalmente il cespite prevede una destinazione ufficio ma all'atto del sopralluogo è stato constatato un utilizzo residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale destinazione d'uso e un nuovo accatastamento.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato all'ottobre 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze:

-la sagoma del balcone nel progetto originale non si estende nella porzione antistante alla scala condominiale ma coincide con la larghezza dell'unità immobiliare. Inoltre la profondità della terrazza si limita alla porzione ubicata alla stessa quota dell'appartamento e coperta dai balconi presenti ai piani superiori, non comprende tutta la parte ubicata a quota 45 cm inferiore e raccordata da tre gradini, ne deriva una superficie della terrazza più larga di 2 metri e più profonda di circa metri 4,60;

-la sagoma dell'appartamento differisce rispetto agli elaborati in atti in due parti, entrambe situate lungo la parete perimetrale entrando a sinistra. La prima adiacente all'ingresso dove non è stato realizzato lo sgancio e la seconda in corrispondenza del bagno dove non è presente la nicchia probabilmente per un cavedio tecnico. In entrambi i casi la sagoma realizzata è più piccola di quella assentita urbanisticamente.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un'analisi dell'edificio nel suo complesso e un confronto con i tecnici della Pubblica

Amministrazione per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie e/o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con appartamento int. 1 della scala B, vano scale, appartamento int. 2 della scala C, salvo altri". Catastralmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 538, sub 3, sub 5, sub 539, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	39,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,10 m	Terra
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,50 mq		

In via cautelativa si è ritenuto opportuno utilizzare la superficie della terrazza come rappresentata nell'ultimo elaborato urbanistico reperito dalla scrivente pari a 10mq circa, più piccola di quella rilevata in loco durante il sopralluogo e rappresentata nell'elaborato catastale di 69mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 1.833,42 Piano T Graffato 37
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 1.833,42 Piano T Graffato 37
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.833,42 Piano T Graffato 37

L'immobile è stato costruito su terreno censito al catasto al foglio 45 particelle 1681 e 1683 (si allegano le relative visure catastali).

Si attesta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la data in cui la scrivente effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato), dalla quale sono stati reperiti i dati riportati, derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

Si precisa che il suddetto immobile è stato inserito in catasto il 13/10/2009 in quanto realizzato con permesso di costruire del 11/12/2006 e successiva varianti.

DATI CATASTALI

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

	45	1802	12	6	A10	1	2,5	51 mq	1833,42 €	T	37
--	----	------	----	---	-----	---	-----	-------	--------------	---	----

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nella planimetria, ubicato nell'openspace in cui si entra, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che dà accesso al terrazzo. Si precisa inoltre che la seconda porzione della terrazza è ubicata circa 45cm al di sotto della quota dell'unità immobiliare ed è raccordata con dei gradini non riportati in planimetria catastale. Catastalmente il cespite prevede una destinazione ufficio ma all'atto del sopralluogo è stato constatato un utilizzo residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale stato dei luoghi e un nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

L'unità immobiliare in particolare presenta soffitti e pareti ammalorati da presenza di umidità, si evidenziano inoltre efflorescenze e muffe diffuse lungo tutto il parapetto del balcone, in particolare all'altezza del cordolo perimetrale, è inoltre presente una crepa verticale nella porzione centrale del parapetto.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, la rampa esterna di scale, eventuali giardini comuni e pertinenze, l'impianto antincendio, l'impianto idrico, elettrico, del gas, fino ai punti di diramazione degli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; aree comuni in genere non suscettibili d'uso separato.

Sono parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di carico e di scarico, il portone, i vestiboli, gli androni, eventuali cancelli e cancellate, i locali adibiti a lavanderia, le canne fumarie, gli stenditoi la corte d'accesso ai box ed il passo carrabile; le scale, i lucernai e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; l'antenna televisiva centralizzata fino agli attacchi dei singoli utenti, gli impianti dell'ascensore, le corsie e i corridoi di cantina, nonché i lastrici solari, i tetti, le relative pertinenze (grondaie, pluviali, converse, ecc.) e in genere tutte quelle aree comuni ma suscettibili di uso separato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito tra il 2006 e il 2009, si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: nord - est.
- Altezza interna utile: 3,10 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: tetto a falde.
- Pareti esterne ed interne: esterne in cortina interne in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: buono.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano - assente.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione discreto.
- Impianto termico autonomo con caldaia da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione discreto.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione discreto.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile all'atto del sopralluogo del 10/03/2023 risulta occupato da **** Omissis **** in virtù di contratto di comodato oneroso del 24/08/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale II di Roma, ufficio territoriale di Roma 7 - Acilia, il 08/09/2020 serie 3 n 3502, fornito dal custode. Sebbene il pignoramento sia stato notificato alla ***** in data 20/05/2021, il titolo non è opponibile alla procedura in quanto contratto di comodato. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Cessione di area			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Papi	06/10/2005	105276	27077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/10/2005	79615	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	06/10/2005	23471	
Dal 25/09/2013 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Papi	25/09/2013	128018	40867
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/10/2013	74266	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	17/10/2013	24957	

Si precisa che la ***** s.r.l. costruisce il complesso immobiliare nel 2009 ma diventa proprietaria del 50% dei terreni con un primo atto di cessione di area per una redistribuzione immobiliare tra proprietari interessati al comparto "D" interno al piano particolareggiato di zona O - n 3 "Torrione Cerquetta" il 03/10/2005 e il restante 50% va alla ***** s.r.l. pro-indiviso. Con atto 02/12/2005 rogito notaio **** Omissis **** di Roma rep. 105731 racc. 273181, ***** s.r.l. ha venduto alla ***** s.r.l. il diritto di piena proprietà sulla quota indivisa di 1/2 del terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle 1681 e 1683. Con atto rep 105276/27077 del 03/10/2005 notaio Marco Papi, le società, ***** s.r.l. e ***** s.r.l. avevano acquistato da ***** s.r.l. che a sua volta aveva acquistato il terreno, all'epoca distinto in catasto al foglio 45 particella 31, dalla società "***** s.r.l." con atto a rogito notaio Giovanni Giuliani rep. 31633 del 26/07/2001.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 31/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Roma il 06/06/2007
 Reg. gen. 106428 - Reg. part. 26517
 Quota: 1/1
 Importo: € 9.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 4.500.000,00
 Data: 08/06/2007
 N° repertorio: 111031
 N° raccolta: 30650

Note: Il credito in origine della Banca delle Marche è attualmente in capo a*****s.r.l., intervenuto nella presente procedura esecutiva inizialmente promossa da ***** s.r.l. che ha rinunciato lasciando ***** s.r.l. come attuale creditore procedente. Si rimanda all'Ispezione ipotecaria allegata alla presente per maggiori dettagli.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/04/2021
Reg. gen. 53128 - Reg. part. 9560
Quota: 1/1
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.146,99
Data: 27/04/2021
N° repertorio: 7899

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/04/2019
Reg. gen. 40897 - Reg. part. 28390
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 29/07/2021
Reg. gen. 103089 - Reg. part. 71811
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 09/12/2021
Reg. gen. 158247 - Reg. part. 110058
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che il pignoramento Reg. gen. 40897 - Reg. part. 28390 del 08/04/2019 grava solo formalmente su alcuni beni e andrà cancellato a cura e spese degli aggiudicatari.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite è risultato che in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio comunale n 18 del 12/02/2008- il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e regole nella tav. n 04, in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita e fa riferimento all'art. 62 delle

N.T.A. Per quanto concerne gli strumenti attuativi ricade in zona "O" 03 Torrione Cerquetta - municipio 15. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX (ora XV) in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati il 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006 (allegati alla presente).

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 10/03/2023 ha constatato la presenza dell'angolo cottura e un differente utilizzo ma una sostanziale coincidenza della sagoma sia della terrazza che dell'appartamento e della distribuzione interna. Il cespite oggetto di perizia ha una destinazione uffici - A/10, sia catastalmente che urbanisticamente ma di fatto viene utilizzato con destinazione residenziale.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato all'ottobre 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze:

-la sagoma del balcone nel progetto originale non si estende nella porzione antistante alla scala condominiale ma coincide con la larghezza dell'unità immobiliare. Inoltre la profondità della terrazza si limita alla porzione ubicata alla stessa quota dell'appartamento e coperta dai balconi presenti ai piani superiori, non comprende tutta la parte ubicata a quota 45 cm inferiore e raccordata da tre gradini, ne deriva una superficie della terrazza più larga di 2 metri e più profonda di circa metri 4,60;

-la sagoma dell'appartamento differisce rispetto agli elaborati in atti in due parti, entrambe situate lungo la parete perimetrale entrando a sinistra. La prima adiacente all'ingresso dove non è stato realizzato lo sgancio e la seconda in corrispondenza del bagno dove non è presente la nicchia probabilmente per un cavedio tecnico. In entrambi i casi la sagoma realizzata è più piccola di quella assentita urbanisticamente.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un'analisi dell'edificio nel suo complesso e un confronto con i tecnici della Pubblica

Amministrazione per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie e/o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa **** Omissis **** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala A, interno 33, piano T

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto e autorimesse. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è una autorimessa di circa 330 mq caratterizzata da ingresso carrabile da via della Cerquetta s.n.c., ubicato a pochi metri dal civico 100 e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale all'ingresso di via della Cerquetta, 100. L'ingresso carrabile si apre su una rampa annessa alla proprietà insieme all'aiuola adiacente. La planimetria del cespite in esame si presenta a forma di "L" priva di divisioni interne ma caratterizzata dalla presenza di pilastri. L'ambiente è illuminato da ampie finestre a nastro posizionate in adiacenza del soffitto. E' presente un impianto elettrico non ultimato, la superficie calpestabile è priva di pavimentazione, realizzata in battuto di cemento. Il cespite è distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 8 graffato con il subalterno 15, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 331 mq, rendita 1555,62€, identificata catastalmente al piano terra ma realmente al piano S1.

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 15/10/2012 protocollo RM 1015055 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 20/01/2023 ha constatato che nella planimetria la porta (ingresso pedonale dalla rampa), è stata indicata dal lato opposto rispetto alla serranda (ingresso carrabile). Tuttavia dal confronto con l'ultimo elaborato di progetto reperito presso i pubblici uffici emerge una serie di difformità.

Si evidenzia che la destinazione autorimessa urbanisticamente era prevista esclusivamente per la porzione antistante l'ingresso, per un totale di circa 200 mq mentre la porzione adiacente alla rampa, prevedeva urbanisticamente una destinazione cantina, per una superficie di circa 60 mq. La superficie ubicata dietro a quella con destinazione cantina, corrispondente a circa 54 mq, non era presente nel progetto iniziale ed era rappresentata come terrapieno. Infine sono state annesse anche delle intercapedini per una superficie di circa 14 mq.

La complessità delle difformità richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della

pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con via della Cerquetta, vano scala, immobili distinti in Catasto con la particella 1802, subalterni 1 e 24 del foglio 45 salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 543, sub 2, sub 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	200,00 mq	205,00 mq	0,4	82,00 mq	3,35 m	Terra
Rampa	179,00 mq	179,00 mq	0,05	8,95 mq	0,00 m	Terra
Cantina	50,00 mq	52,00 mq	0,2	10,40 mq	3,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,35 mq		

Catastralmente graffate alla autorimessa sono presenti la rampa di accesso e l'aiuola adiacente. Per le suddette porzioni è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,05 in quanto si tratta di superfici funzionali al bene vero e proprio che è l'autorimessa. Si precisa inoltre che sebbene il cespite esclusa la rampa e l'aiuola, abbia una superficie complessiva catastalmente destinata ad autorimessa di circa 358 mq in realtà l'ultimo progetto originale reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici prevede solo 200 mq assentiti con destinazione autorimessa. La restante superficie è ripartita nel seguente modo:

- 60 mq cantina;
- 14 mq intercapedine;
- 54 mq terrapieno.

Nel calcolo delle superfici sopra riportato, in via cautelativa, sono state considerate esclusivamente le destinazioni urbanisticamente assentite. Si sottolinea inoltre che il coefficiente di ragguglio utilizzato per parametrare il valore dell'autorimessa a quello degli uffici è stato individuato in 0,40 anziché 0,50 per tenere in considerazione che una parte della superficie dovrà essere utilizzata come spazio di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 2,5 Superficie catastale 320 mq Rendita € 1.503,92 Piano T Graffato 8
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 331 mq Rendita € 1.555,62 Piano T Graffato 15
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 331 Superficie catastale 336 mq Rendita € 1.555,62 Piano T Graffato 15

L'immobile è stato costruito su terreno censito al catasto al foglio 45 particelle 1681 e 1683.

Si attesta che i titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la data in cui la scrivente effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato), dalla quale sono stati reperiti i dati riportati, derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

Si precisa che il suddetto immobile è stato inserito in catasto il 13/10/2009 in quanto realizzato con permesso

di costruire del 11/12/2006 e successiva varianti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	8	6	C6	13	331	336 mq	1555,62 €	T	15

Corrispondenza catastale

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 15/10/2012 protocollo RM 1015055 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 20/01/2023 ha constatato che nella planimetria la porta (ingresso pedonale dalla rampa), è stata indicata dal lato opposto rispetto alla serranda (ingresso carrabile).

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta a rustico, in stato di abbandono; le tracce di umidità presenti sui soffitti sono causate da varie infiltrazioni mentre la rampa di accesso è invasa da vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito tra il 2006 e il 2009, si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.

- Esposizione: nord - est.
- Altezza interna utile: compresa tra 3,30 e 3,90 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: discreto.
- Copertura: tetto a falde.
- Pareti esterne ed interne: esterne in cortina interne in muratura - stato di manutenzione: discreto.
- Pavimentazione interna: assente.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, - stato di manutenzione: discreto.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- incompleto.
- Impianto a gas alimentato a metano - assente.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale: assente.
- Impianto termico autonomo: assente.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale: assente.
- Impianto citofonico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile all'atto del sopralluogo del 20/01/2023 risulta nella disponibilità della **** Omissis ****. Riferiscono al custode di occupare l'immobile in virtù di contratto di comodato verbale con la **** Omissis ****, non opponibile alla procedura. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX (ora XV) in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 15/10/2012 protocollo RM 1015055 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 10/03/2023 ha constatato, l'assenza della porta pedonale presente accanto alla serranda che funge da ingresso carrabile. Tuttavia dal confronto con l'ultimo elaborato di progetto reperito presso i pubblici uffici emerge una serie di difformità.

Si evidenzia che la destinazione autorimessa urbanisticamente era prevista esclusivamente per la porzione antistante l'ingresso per un totale di circa 200 mq mentre la porzione adiacente alla rampa prevedeva urbanisticamente una destinazione cantina per una superficie di circa 60 mq. La superficie ubicata dietro a quella con destinazione cantina, corrispondente a circa 54 mq, non era presente nel progetto iniziale e viene rappresentata come terrapieno. Infine sono state annesse anche delle intercapedini per una superficie di circa 14 mq.

La complessità delle difformità richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023, che si acclude alla presente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il complesso immobiliare si articola su tre scale: A, B e C.

Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 41, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 5.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/02/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento sebbene abbia destinazione ufficio è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, un bagno e terrazzo ubicato a livello.

E' stato possibile verificare inoltre che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nella planimetria, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo e lievi difformità per diversa distribuzione degli spazi interni. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni, dell'attuale destinazione d'uso, ove possibile e un nuovo accatastamento.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato al 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze relative alla diversa destinazione d'uso e ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare è assente la nicchia per l'inserimento dell'angolo cottura, il bagno è stato realizzato più piccolo, si riscontra inoltre una differente posizione della finestra. Tali circostanze rendono necessario procedere con la sanatoria urbanistica o in alternativa con la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con appartamento int. 4 della scala C, vano scale, appartamento int. 6 della scala C, salvo altri". Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 42, sub 40, sub 5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	35,30 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,78 m	Terra
Terrazza	27,00 mq	27,00 mq	0,15	4,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				41,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,05 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 41, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 1.833,42 Piano 1

Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 41, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 1.833,42 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 41, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 1.833,42 Piano 1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	41	6	A10	1	2,5	41 mq	1833,42 €	1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 08/02/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nella planimetria, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo e lievi difformità per diversa distribuzione degli spazi interni. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni e un nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova nel complesso in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

L'unità immobiliare si trova in condizioni manutentive appena discrete in quanto si riscontrano fenomeni di condensa a pavimento per la presenza del piano piloty al di sotto del solaio, si evidenziano inoltre tracce di muffe sulle pareti. All'esterno si segnala che il parapetto del balcone presenta delle crepe, pochi cm al di sotto della copertina in marmo e tracce di infiltrazioni dal solaio del terrazzo soprastante in prossimità del

discendente che si estendono anche nella porzione di parete adiacente rifinita in cortina. Sono presenti crepe di minore entità in modo sporadico e macchie di umidità prevalentemente lungo il parapetto.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito tra il 2006 e il 2009, si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: sud - est.
- Altezza interna utile: 2,78 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: tetto a falde.
- Pareti esterne ed interne: esterne in cortina interne in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: buono.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano - assente.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione discreto.
- Impianto termico autonomo con caldaia da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione discreto.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione discreto.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile all'atto del sopralluogo del 08/02/2023 risulta occupato dal signor **** Omissis **** in virtù di contratto di locazione oneroso con decorrenza dal 04/11/2014, fornito dal custode e accluso al presente elaborato. Il titolo non è opponibile alla procedura in quanto non ha data certa anteriore al pignoramento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 08/02/2023 ha constatato la presenza dell'angolo cottura e una lieve differenza nelle tramezzature interne. Il cespite oggetto di perizia ha una destinazione uffici - A/10, sia catastalmente che urbanisticamente ma di fatto viene utilizzato con destinazione residenziale.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato al 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze relative alla diversa destinazione d'uso e ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare è assente la nicchia per l'inserimento dell'angolo cottura, il bagno è stato realizzato più piccolo, si riscontra inoltre una differente posizione della finestra. Tali circostanze rendono necessario procedere con la

sanatoria urbanistica o in alternativa con la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. Il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente le autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da mini appartamenti con destinazione A/10, uffici, caratterizzati da terrazzi di dimensioni molto variabili.

Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 42, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 37mq, rendita 1.100,05€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 6. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/02/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di monolocale soggiorno-letto con angolo cottura, bagno e terrazzo ubicato a livello.

Durante il sopralluogo effettuato in data 08/02/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nella planimetria, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete che confina con il bagno. Si precisa inoltre che c'è una lieve modifica delle tramezzature interne. Catastalmente il cespite prevede una destinazione ufficio ma è stato constatato un utilizzo residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale stato dei luoghi e un nuovo accatastamento.

Da un confronto la documentazione relativa al progetto originale reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato al 2005 - Permesso di Costruire e lo stato dei luoghi riscontrato emergono alcune discrepanze relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare il bagno è stato realizzato più piccolo e privo di rientranza, si riscontra inoltre una differente posizione della finestra. Tali circostanze rendono necessario procedere con la sanatoria urbanistica delle suddette difformità o in alternativa con la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con appartamento int. 5 della scala C, vano scale, distacchi, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 41, sub 5, distacchi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,78 m	Terra
Terrazza	27,00 mq	27,00 mq	0,2	5,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				37,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 42, Zc. 6

		Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 1.100,05 Piano 1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 1.100,05 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 1.100,05 Piano 1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	42	6	A10	1	1,5	37 mq	1100,05 €	1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 08/02/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nella planimetria, ubicato nell'openspace in cui si entra, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo. Si precisa inoltre che adiacente all'angolo cottura è stato rappresentato un tramezzo non rinvenuto durante il sopralluogo. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale destinazione d'uso, una diversa distribuzione degli spazi interni e un nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova nel complesso in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

L'unità immobiliare internamente si presenta in ottimo stato manutentivo ma esternamente il solaio di copertura del terrazzo presenta ampie tracce di infiltrazioni. La caldaia a gas collocata nel medesimo terrazzo presenta tracce di ruggine ma all'atto del sopralluogo riferiscono non essere funzionante in quanto sono presenti nell'appartamento scaldacqua elettrico e condizionatori caldo - freddo, anche i fornelli sono elettrici e l'utenza del gas non è attiva sebbene sia presente l'impianto nell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito tra il 2006 e il 2009, si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: nord - est.
- Altezza interna utile: 2,78 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: tetto a falde.
- Pareti esterne ed interne: esterne in cortina interne in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: buono.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano - assente.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione discreto.
- Impianto termico autonomo con caldaia da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione discreto.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione discreto.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile all'atto del sopralluogo del 08/02/2023 risulta occupato dalla signora **** Omissis **** in virtù di locazione con patto di riscatto, contratto non opponibile alla procedura in quanto successivo al pignoramento.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 08/02/2023 ha constatato la presenza dell'angolo cottura e una lieve differenza nelle tramezzature interne. Il cespite oggetto di perizia ha una destinazione uffici - A/10, sia catastalmente che urbanisticamente ma di fatto viene utilizzato con destinazione residenziale.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato al 2005 - Permesso di Costruire, emergono

alcune discrepanze relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare il bagno è stato realizzato più piccolo e privo di rientranza, si riscontra inoltre una differente posizione della finestra. Tali circostanze rendono necessario procedere con la sanatoria urbanistica delle suddette difformità o in alternativa con la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 15, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 24 mq, protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alla scala B e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è l'7° box da destra e l'8° box da sinistra.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 61 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 24mq superficie catastale 25 mq, rendita 131,39€.

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con box auto numero 16, spazio di manovra, box auto numero 14, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 62, sub 60, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,19 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 24 Rendita € 96,68 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14 Rendita € 131,39 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 131,39 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	61	6	C6	14	24	25 mq	131,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito tra il 2006 e il 2009, si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: -.
- Altezza interna utile: 2,70 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: discreto.
- Copertura: tetto a falde.
- Pareti esterne ed interne: esterne in cortina interne in muratura - stato di manutenzione: discreto.
- Pavimentazione interna: assente.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, - stato di manutenzione: discreto.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- incompleto.
- Impianto a gas alimentato a metano - assente.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale: assente.
- Impianto termico autonomo: assente.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale: assente.
- Impianto citofonico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il cespite all'atto del sopralluogo del 10/03/2023 risulta nella disponibilità dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, sulla base di un accordo verbale. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.
- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;
- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;
- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 16, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alle scale interne e all'ascensore condominiale, più precisamente è l'8° box da destra e il 7° box da sinistra.

Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 62 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 27/07/2023 ha constatato la conformità. Tuttavia è stato riscontrato che l'altezza riportata nella planimetria catastale 3m non corrisponde a quella riscontrata durante il sopralluogo 2,40m.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con box auto numero 17, spazio di manovra, box auto numero 15, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 61, sub 63, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,70 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 20 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14 Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 109,49 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno censito al catasto al foglio 45 particelle 1681 e 1683. Si attesta che i titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la data in cui la scrivente effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato), dalla quale sono stati reperiti i dati riportati, derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico. Si precisa che il suddetto immobile è stato inserito in catasto il 13/10/2009 in quanto realizzato con permesso di costruire del 11/12/2006 e successiva varianti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	62	6	C6	14	20	21 mq	109,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 27/07/2023 ha constatato la conformità. Tuttavia è stato riscontrato che l'altezza riportata nella planimetria catastale 3m non corrisponde a quella riscontrata durante il sopralluogo 2,40m.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, la rampa esterna di scale, eventuali giardini comuni e pertinenze, l'impianto antincendio, l'impianto idrico, elettrico, del gas, fino ai punti di diramazione degli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; aree comuni in genere non suscettibili d'uso separato.

Sono parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di carico e di scarico, il portone, i vestiboli, gli androni, eventuali cancelli e cancellate, i locali adibiti a lavanderia, le canne fumarie, i stenditoi la corte d'accesso ai box ed il passo carrabile; le scale, i lucernai e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; l'antenna televisiva centralizzata fino agli attacchi dei singoli utenti, gli impianti dell'ascensore, le corsie e i corridoi di cantina, nonché i lastrici solari, i tetti, le relative pertinenze (grondaie, pluviali, converse, ecc.) e in genere tutte quelle aree comuni ma suscettibili di uso separato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito tra il 2006 e il 2009, si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: nord.
- Altezza interna utile: 3,00 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: discreto.
- Copertura: tetto a falde.
- Pareti esterne ed interne: esterne in cortina interne in muratura - stato di manutenzione: discreto.
- Pavimentazione interna: assente.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, - stato di manutenzione: discreto.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- incompleto.
- Impianto a gas alimentato a metano - assente.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale: assente.
- Impianto termico autonomo: assente.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale: assente.
- Impianto citofonico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In esecuzione dell'ordine di liberazione l'immobile è stato liberato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite è risultato che in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio comunale n 18 del 12/02/2008- il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e regole nella tav. n 04, in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita e fa riferimento all'art. 62 delle N.T.A. Per quanto concerne gli strumenti attuativi ricade in zona "O" 03 Torrione Cerquetta - municipio 15.

Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente durante il sopralluogo del 27/07/2023 ha constatato la conformità con l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002. Tuttavia è stato riscontrato che l'altezza riportata nella planimetria catastale 3m non corrisponde a quella riscontrata durante il sopralluogo 2,40m.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 2, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 17 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, più precisamente lungo la strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano all'esterno dell'autorimessa vera e propria, subito prima del cancello carrabile di ingresso alla suddetta autorimessa. Percorrendo la strada condominiale, sulla destra, sono presenti tre box auto e il cespite in oggetto è ubicato in posizione centrale. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E

Il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 48 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 17 mq superficie catastale 18 mq, rendita 93,07€.

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 20/01/2023 ha constatato delle lievi discrepanze. In particolare è stata constatata la presenza di un muro di tamponamento realizzato a filo del pilastro sulla parete lunga ubicata entrando sul lato sinistro, è stato inoltre constatato che la serranda basculante di accesso è più larga di quanto riportato sul elaborato grafico catastale. Le circostanze sopra esposte renderanno necessario procedere con un nuovo accatastamento previa sanatoria urbanistica.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con box auto numero 3, spazio di manovra, box auto numero 1, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 49, sub 47, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 48, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 68,48 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 48, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 93,07 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 48, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 93,07 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	48	6	C6	14	17	18 mq	93,07 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 20/01/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale presenta delle lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato. In particolare è stata constatata la presenza di un muro di tamponamento realizzato a filo del pilastro sulla parete lunga ubicata entrando sul lato sinistro, è stato inoltre constatato che la serranda basculante di accesso è più larga di quanto riportato sul elaborato grafico catastale. Le circostanze sopra esposte renderanno necessario procedere con un nuovo accatastamento previa sanatoria urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta tutto sommato in buone condizioni manutentive nonostante la lampada che illuminava l'ambiente si sia staccata e si renderà necessario un ripristino.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box auto all'atto del sopralluogo effettuato in data 20/01/2023 risultava nel possesso della **** Omissis ****, riferiscono sulla base di un comodato d'uso verbale. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 27/07/2023 ha constatato delle discrepanze. In particolare è stata constatata la presenza di un muro di tamponamento realizzato a filo del pilastro sulla parete lunga ubicata entrando sul lato sinistro. Inoltre la serranda basculante di accesso è più larga di quanto riportato sul elaborato grafico catastale. Le circostanze sopra esposte renderanno necessario procedere con un nuovo accatastamento previa sanatoria urbanistica.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo del 20/01/2023 con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 20, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato attraverso ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio di fronte alla porta di accesso alla scala A e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è il 3° box da sinistra e il 12° box da destra.

Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 66 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

La scrivente durante il sopralluogo del 26/05/2023 ha constatato la conformità dello stato dei luoghi all'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con box auto numero 21, spazio di manovra, box auto numero 19, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 65, sub 67, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 20 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 109,49 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	66	6	C6	14	20	21 mq	109,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta tutto sommato in buone condizioni manutentive, la corrente elettrica all'atto del sopralluogo non era funzionante.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box auto all'atto del sopralluogo effettuato in data 20/0/2023 risultava nel possesso del signor **** Omissis ****, in assenza di regolare contratto locativo. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.
- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;
 - Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.
- Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente durante il sopralluogo del 26/05/2023 ha constatato la conformità dello stato dei luoghi all'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 24, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione adiacente alla scala A e al relativo ascensore condominiale.

Il cespite è dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo risultava funzionante, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 70 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 19 mq superficie catastale 20 mq, rendita 104,01€.

La scrivente durante il sopralluogo del 26/05/2023 ha constatato la conformità dello stato dei luoghi all'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con box auto numero 23, spazio di manovra, box auto numero 27, box auto numero 26, salvo altri". Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 69, sub 73, sub 72, sub 2 (corpo scala condominiale), spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.12, Cons. 19 Rendita € 76,54 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 19 Rendita € 104,01 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 104,01 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	70	6	C6	14	19	20 mq	104,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box auto all'atto del sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 risultava nella disponibilità del signor **** Omissis ****, in base a contratto di locazione, non opponibile alla procedura in quanto successivo al pignoramento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.
- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;
- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla

realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente durante il sopralluogo del 26/05/2023 ha constatato la conformità dello stato dei luoghi all'ultimo elaborato catastale agli atti del 13/10/2009 protocollo RM 1482002.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 25, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso proprio dietro al blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 71 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 20 mq, rendita 109,49€.

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto è stato aperto un varco largo 77 cm circa che mette in comunicazione il sub 71 con il subalterno 72, locati entrambi allo stesso soggetto. Si renderanno necessari lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi o in alternativa di sanatoria e relativo accatastamento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con vano scale, spazio di manovra, box auto numero 26, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 72, sub 2 (corpo scala condominiale), spazio di manovra su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,50 mq	20,50 mq	0,5	10,25 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 20 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 109,49 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	71	6	C6	14	20	20 mq	109,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto è stato aperto un varco largo 77 cm circa che mette in comunicazione il sub 71 con il subalterno 72, locati entrambi allo stesso soggetto. Si renderanno necessari lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi o in alternativa di sanatoria e relativo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il cespite all'atto del sopralluogo del 10/03/2023 risulta nella disponibilità del signor **** Omissis ****. Per il sub 71 e il sub 72 è stato reperito dal custode contratto di comodato d'uso oneroso, registrato presso l'agenzia delle entrate direzione provinciale 1 di Roma il 20/07/2021, serie 3 n 3767, in cui il comodante risultava la **** Omissis ****. Ai fini della procedura il contratto di comodato d'uso non è in ogni caso opponibile. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.
 - Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;
 - Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;
 - Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.
- Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 ha potuto verificare che l'ultima planimetria catastale presente agli atti, del 13/10/2009 protocollo RM 1482002, non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto è stato aperto un varco largo 77 cm circa che mette in comunicazione il sub 71 con il subalterno 72, locati entrambi allo stesso soggetto. Si renderanno necessari lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi o in alternativa di sanatoria e relativo accatastamento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 26, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso in prossimità del retro del blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 72 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€.

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto è stato aperto un varco largo 77 cm circa che mette in comunicazione il sub 72 con il subalterno 71, locati entrambi allo stesso soggetto. Si renderanno necessari lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi o in alternativa di sanatoria e relativo accatastamento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con box auto numero 27, spazio di manovra, box auto numero 25, box auto numero 24, salvo altri". Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 71, sub 73, sub 70, sub 2 (corpo scala condominiale), spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 72, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 72, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 14 Rendita € 76,64 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 72, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 76,64 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	72	6	C6	14	14	15 mq	76,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto è stato aperto un varco largo 77 cm circa che mette in comunicazione il sub 72 con il subalterno 71, locati entrambi allo stesso soggetto. Si renderanno necessari lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi o in alternativa di sanatoria e relativo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il cespite all'atto del sopralluogo del 10/03/2023 risulta nella disponibilità del signor **** Omissis ****. Per il sub 72 e il sub 71 è stato reperito contratto di comodato d'uso oneroso registrato presso l'agenzia delle entrate direzione provinciale 1 di Roma il 20/07/2021 serie 3 n 3767 in cui il comodante risultava la **** Omissis ****. Ai fini della procedura il contratto di comodato d'uso non è in ogni caso opponibile. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal

Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 10/03/2023 ha potuto verificare che l'ultima planimetria catastale presente agli atti, del 13/10/2009 protocollo RM 1482002, non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto è stato aperto un varco largo 77 cm circa che mette in comunicazione il sub 72 con il subalterno 71, locati entrambi allo stesso soggetto. Si renderanno necessari lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi o in alternativa di sanatoria e relativo accatastamento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 32, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato di fronte al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, alla fine dello spazio di manovra interno che è la prosecuzione della strada condominiale di accesso.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 78 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€.

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con muro perimetrale, box auto numero 31, spazio di manovra, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 77, muro perimetrale, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	15,50 mq	0,5	7,75 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 78, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 78, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 14 Rendita € 76,64 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 78, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 76,64 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	78	6	C6	14	14	15 mq	76,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box auto all'atto del sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 risultava nella disponibilità del signor **** Omissis ****, in base a contratto di comodato verbale, pertanto non opponibile alla procedura. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il 07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.
- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;
- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori

presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 ha potuto verificare che l'ultima planimetria catastale presente agli atti, del 13/10/2009 protocollo RM 1482002, è conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 04, piano S2

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli.

Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio accanto al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, più precisamente, entrando, è il primo a destra.

E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 50 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato per lievi differenze nella sagoma esterna del bene, si renderà necessario un ripristino dello stato dei luoghi adeguatamente concordato con i pubblici uffici previa presentazione di scia di ripristino e relativo accatastamento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo e l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici, emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Procedura che, tuttavia, potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti depositati presso uffici ed enti pubblici preposti e fino ad ora non prodotti o reperiti. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'atto rep. n°128018 racc. n°40867 del 25/09/2013, il notaio dott. Marco Papi in merito ai confini scrive: "confinante con spazio di manovra, box auto numero 3, box auto numero 5, salvo altri".

Catastalmente la porzione confina con foglio 45 particella 1802 sub 49, sub 51, sub 4 (vano scala condominiale) spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/09/2009 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 20 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 25/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 109,49 Piano S1

Si rimanda al lotto 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1802	50	6	C6	14	20	21 mq	109,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 è stato possibile verificare che la planimetria catastale del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato per lievi differenze nella sagoma esterna del bene, si renderà necessario un ripristino dello stato dei luoghi adeguatamente concordato con i pubblici uffici previa presentazione di scia di ripristino e relativo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti.

Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Si rimanda al lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi lotto 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box auto all'atto del sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 risultava nella disponibilità del signor **** Omissis ****, in base a contratto di comodato verbale, pertanto non opponibile alla procedura. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del custode del 25/06/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano particolareggiato di zona "O" n 3 - Torrione Cerquetta - comparto "D" composto da tre edifici A, B e C, sito in Roma - via Della Cerquetta, 100, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con permesso di costruire n 1302 rilasciato dal Comune di Roma l'11/12/2006 e successivo permesso di costruire n 417 rilasciato da Roma capitale il

07/07/2011 per l'esecuzione dei lavori di completamento.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante al permesso di Costruire con prot. QI/2009/45143, relativa a lavori eseguiti al piano secondo sotto strada del fabbricato;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 25/07/2009 come risulta dalla denuncia di fine lavori presentata al Comune di Roma, municipio XX in data 27/07/2009, prot. Gen. n 51003 e che i lavori relativi alla realizzazione del secondo piano sotto strada sono stati ultimati 01/12/2009 come risulta dal certificato di collaudo finale del 03/12/2009 prot. Gen. 61908;

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA in variante prot. 38682 del 17/05/2012, DIA in variante prot. n 64180 del 13/11/2012, DIA in variante prot. 38682.

Il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato alla convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152 del 22/02/2005 a all'atto d'obbligo notaio Giovanni Giuliani rep. 47509 racc. 15250 del 21/09/2006

La scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 26/05/2023 ha potuto verificare che la planimetria catastale del 13/10/2009 protocollo RM 1482002 non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato per lievi differenze nella sagoma esterna del bene, si renderà necessario un ripristino dello stato dei luoghi adeguatamente concordato con i pubblici uffici previa presentazione di scia di ripristino e relativo accatastamento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo con l'ultimo elaborato reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici emerge che esiste una difformità distributiva che richiede un'analisi dell'edificio nel suo insieme e un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione per individuare procedure di sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi salvo se dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione non reperiti dalla scrivente. Sarebbe auspicabile che eventuali ulteriori ricerche e/o sanatorie venissero gestite dall'intero condominio con incarico congiunto e a tal fine sarà decurtato un 15% dalla valutazione finale. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con mail del 31 luglio 2023 l'amministratrice, dott.ssa ***** inoltrava una sintesi dello stato dei pagamenti relativo all'immobile oggetto di perizia che si acclude alla presente. Con successiva mail il custode giudiziario trasmetteva documentazione integrativa relativa allo stato dei pagamenti condominiali aggiornato all'8 settembre 2023 che si acclude alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 1, piano T
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, ad oggi non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo le autorimesse e i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterni 12 e 37 graffiati, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano terra, interno 1. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/03/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e grande terrazzo che si articola su due quote, la porzione più piccola, adiacente all'appartamento, alla medesima quota mentre la porzione più grande è ubicata a una quota di circa 45cm più bassa, collegata da 3 gradini con l'unità immobiliare. Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nell'elaborato grafico agli atti, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo. Si precisa inoltre che la seconda porzione della terrazza è ubicata circa 45cm al di sotto della quota dell'unità immobiliare ed è raccordata con dei gradini non riportati in planimetria catastale. Catastalmente il cespite prevede una destinazione ufficio ma all'atto del sopralluogo è stato constatato un utilizzo residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale destinazione d'uso e un nuovo accatastamento. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato all'ottobre 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze: -la sagoma del balcone nel progetto originale non si estende nella porzione antistante alla scala condominiale ma coincide con la larghezza dell'unità immobiliare. Inoltre la profondità della terrazza si limita alla porzione ubicata alla stessa quota dell'appartamento e coperta dai balconi presenti ai piani superiori, non comprende tutta la parte ubicata a quota 45 cm inferiore e raccordata da tre gradini, ne deriva una superficie della terrazza più larga di 2 metri e più profonda di circa metri 4,60; -la sagoma dell'appartamento differisce rispetto agli elaborati in atti in due parti, entrambe situate lungo la parete perimetrale entrando a sinistra. La prima adiacente all'ingresso dove non è stato realizzato lo sgancio e la seconda in corrispondenza del bagno dove non è presente la nicchia probabilmente per un cavedio tecnico. In entrambi i casi la sagoma realizzata è più piccola di quella assentita urbanisticamente. Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un'analisi

dell'edificio nel suo complesso e un confronto con i tecnici della Pubblica Amministrazione per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie e/o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A10, Graffato 37

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

Valore di stima del bene: € 112.035,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2100,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi e quelli massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 1, piano T	45,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 112.035,00	100,00%	€ 112.035,00
				Valore di stima:	€ 112.035,00

Valore di stima: € 112.035,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Altro eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 95.229,75

Si è ritenuto necessario applicare una decurtazione al valore di stima pari al 15% in considerazione della presenza di irregolarità edilizie rispetto all'ultimo elaborato rinvenuto nei pubblici uffici e del 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala A, interno 33, piano T
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto e autorimesse. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è una autorimessa di circa 330 mq caratterizzata da ingresso carrabile da via della Cerquetta s.n.c., ubicato a pochi metri dal civico 100 e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale all'ingresso di via della Cerquetta, 100. L'ingresso carrabile si apre su una rampa annessa alla proprietà insieme all'aiuola adiacente. La planimetria del cespite in esame si presenta a forma di "L" priva di divisioni interne ma caratterizzata dalla presenza di pilastri. L'ambiente è illuminato da ampie finestre a nastro posizionate in adiacenza del soffitto. E' presente un impianto elettrico non ultimato, la superficie calpestabile è priva di pavimentazione, realizzata in battuto di cemento. Il cespite è distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 8 graffato con il subalterno 15, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 331 mq, rendita 1555,62€, identificata catastalmente al piano terra ma realmente al piano S1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 15
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 152.025,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq. La valutazione del garage viene calcolata utilizzando i valori di mercato individuati per la destinazione uffici applicati alle superfici ragguagliate in modo da ottenere il valore delle autorimesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala A, interno 33, piano T	101,35 mq	1.500,00 €/mq	€ 152.025,00	100,00%	€ 152.025,00
				Valore di stima:	€ 152.025,00

Valore di stima: € 152.025,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 121.620,00

Si è ritenuto opportuno applicare al valore di stima una decurtazione pari al 15% per la sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate e/o riduzioni in pristino dello stato dei luoghi e una decurtazione pari al 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 5, piano 1
 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il complesso immobiliare si articola su tre scale: A, B e C. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 41, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 41, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 86.205,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2100,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi e quelli massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 5, piano 1	41,05 mq	2.100,00 €/mq	€ 86.205,00	100,00%	€ 86.205,00
				Valore di stima:	€ 86.205,00

Valore di stima: € 86.205,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Altro: eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 73.274,25

Si è ritenuto opportuno applicare al valore di stima una decurtazione pari al 10% per la sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate e/o riduzioni in pristino dello stato dei luoghi e una decurtazione pari al 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 6, piano 1
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. Il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente le autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da mini appartamenti con destinazione A/10, uffici, caratterizzati da terrazzi di dimensioni molto variabili. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 42, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 37mq, rendita 1.100,05€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 6. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/02/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di monolocale soggiorno-letto con angolo cottura, bagno e terrazzo ubicato a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 78.540,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2100,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi e quelli massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare)

per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 6, piano 1	37,40 mq	2.100,00 €/mq	€ 78.540,00	100,00%	€ 78.540,00
				Valore di stima:	€ 78.540,00

Valore di stima: € 78.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 66.759,00

Si è ritenuto opportuno applicare al valore di stima una decurtazione pari al 10% per la sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate e/o riduzioni in pristino dello stato dei luoghi e una decurtazione pari al 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 15, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e

due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 24 mq, protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alla scala B e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è l'7° box da destra e l'8° box da sinistra. Il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 61 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 24mq superficie catastale 25 mq, rendita 131,39€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - via della	12,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00

Cerquetta, 100, edificio A, interno 15, piano S2					
Valore di stima:					€ 18.000,00

Valore di stima: € 18.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 14.400,00

Si è ritenuto di dover applicare al valore di stima una decurtazione pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 16, piano S2
 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alle scale interne e all'ascensore condominiale, più precisamente è l'8° box da destra e il 7° box da sinistra. Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 62 z.c. 6

categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.750,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 16, piano S2	10,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 15.750,00

Valore di stima: € 15.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 12.600,00

Si è ritenuto di dover applicare al valore di stima una decurtazione pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 2, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 17 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, più precisamente lungo la strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano all'esterno dell'autorimessa vera e propria, subito prima del cancello carrabile di ingresso alla suddetta autorimessa. Percorrendo la strada condominiale, sulla destra, sono presenti tre box auto e il cespite in oggetto è ubicato in posizione centrale. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 48 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 17 mq superficie catastale 18 mq, rendita 93,07€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.250,00

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

compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 2, piano S2	9,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 14.250,00	100,00%	€ 14.250,00
				Valore di stima:	€ 14.250,00

Valore di stima: € 14.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 11.400,00

Si è ritenuto di dover applicare al valore di stima una decurtazione pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 20, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato attraverso ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio di fronte alla porta di accesso alla scala A e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è il 3° box da sinistra e il 12° box da destra. Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 66 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.750,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il

valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 20, piano S2	10,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 15.750,00

Valore di stima: € 15.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro - vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 12.600,00

Si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del valore pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 24, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via

Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione adiacente alla scala A e al relativo ascensore condominiale. Il cespite è dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo risultava funzionante, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 70 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 19 mq superficie catastale 20 mq, rendita 104,01€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 24, piano S2	10,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro - Eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 12.000,00

Si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del valore pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 25, piano S2
 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale,

ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso proprio dietro al blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 71 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 20 mq, rendita 109,49€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.375,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 25, piano S2	10,25 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.375,00	100,00%	€ 15.375,00
				Valore di stima:	€ 15.375,00

Valore di stima: € 15.375,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro - eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 12.300,00

Si è ritenuto di dover applicare una decurtazione pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 26, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso in prossimità del retro del blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 72 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 72, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.250,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma,

sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 26, piano S2	7,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 11.250,00	100,00%	€ 11.250,00
				Valore di stima:	€ 11.250,00

Valore di stima: € 11.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro - Eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 9.000,00

Si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del valore pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 32, piano S2

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato di fronte al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, alla fine dello spazio di manovra interno che è la prosecuzione della strada condominiale di accesso. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 78 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 78, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.625,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 32, piano S2	7,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 11.625,00	100,00%	€ 11.625,00
				Valore di stima:	€ 11.625,00

Valore di stima: € 11.625,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro - Eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 9.300,00

Si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del valore pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 04, piano S2

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio accanto al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, più precisamente, entrando, è il primo a destra. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 50 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.750,00

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

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1500,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e il valore minimo fornito dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per uffici - 1500,00 - 2100,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1488,00 - 2415,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 04, piano S2	10,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 15.750,00

Valore di stima: € 15.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro - eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 12.600,00

Si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del valore pari al 15% per gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

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 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Seghetti Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Rep. 128018 racc. 40867 del 25_09_2013
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Documentazione spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Contratti
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Convenzione urbanistica rep. 42639 racc. 13152
- ✓ Altri allegati - Atto d'obbligo rep. 47509 racc, 15250 del 21/09/2006
- ✓ Altri allegati - Rilievo grafico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 1, piano T
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, ad oggi non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo le autorimesse e i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterni 12 e 37 graffati, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano terra, interno 1. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/03/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e grande terrazzo che si articola su due quote, la porzione più piccola, adiacente all'appartamento, alla medesima quota mentre la porzione più grande è ubicata a una quota di circa 45cm più bassa, collegata da 3 gradini con l'unità immobiliare. Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nell'elaborato grafico agli atti, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo. Si precisa inoltre che la seconda porzione della terrazza è ubicata circa 45cm al di sotto della quota dell'unità immobiliare ed è raccordata con dei gradini non riportati in planimetria catastale. Catastalmente il cespite prevede una destinazione ufficio ma all'atto del sopralluogo è stato constatato un utilizzo residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale destinazione d'uso e un nuovo accatastamento. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato all'ottobre 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze: -la sagoma del balcone nel progetto originale non si estende nella porzione antistante alla scala condominiale ma coincide con la larghezza dell'unità immobiliare. Inoltre la profondità della terrazza si limita alla porzione ubicata alla stessa quota dell'appartamento e coperta dai balconi presenti ai piani superiori, non comprende tutta la parte ubicata a quota 45 cm inferiore e raccordata da tre gradini, ne deriva una superficie della terrazza più larga di 2 metri e più profonda di circa metri 4,60; -la sagoma dell'appartamento differisce rispetto agli elaborati in atti in due parti, entrambe situate lungo la parete perimetrale entrando a sinistra. La prima adiacente all'ingresso dove non è stato realizzato lo sguincio e la seconda in corrispondenza del bagno dove non è presente la nicchia probabilmente per un cavedio tecnico. In entrambi i casi la sagoma realizzata è più piccola di quella assentita urbanisticamente. Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un'analisi dell'edificio nel suo complesso e un confronto con i tecnici della Pubblica Amministrazione per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie e/o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori

documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A10, Graffato 37 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato che in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio comunale n 18 del 12/02/2008- il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e regole nella tav. n 04, in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita e fa riferimento all'art. 62 delle N.T.A. Per quanto concerne gli strumenti attuativi ricade in zona "O" 03 Torrione Cerquetta - municipio 15. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli.

Prezzo base d'asta: € 95.229,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala A, interno 33, piano T

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto e autorimesse. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è una autorimessa di circa 330 mq caratterizzata da ingresso carrabile da via della Cerquetta s.n.c., ubicato a pochi metri dal civico 100 e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale all'ingresso di via della Cerquetta, 100. L'ingresso carrabile si apre su una rampa annessa alla proprietà insieme all'aiuola adiacente. La planimetria del cespite in esame si presenta a forma di "L" priva di divisioni interne ma caratterizzata dalla presenza di pilastri. L'ambiente è illuminato da ampie finestre a nastro posizionate in adiacenza del soffitto. E' presente un impianto elettrico non ultimato, la superficie calpestabile è priva di pavimentazione, realizzata in battuto di cemento. Il cespite è distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 8 graffato con il subalterno 15, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 331 mq, rendita 1555,62€, identificata catastalmente al piano terra ma realmente al piano S1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 15 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 121.620,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 5, piano 1
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il complesso immobiliare si articola su tre scale: A, B e C. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 41, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 41, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 73.274,25

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 6, piano 1
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. Il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente le autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da mini appartamenti con destinazione A/10, uffici, caratterizzati da terrazzi di dimensioni molto variabili. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 42, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 37mq, rendita 1.100,05€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 6. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/02/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di monolocale soggiorno-letto con angolo cottura, bagno e terrazzo ubicato a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 66.759,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 15, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 24 mq, protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alla scala B e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è l'7° box da destra e l'8° box da sinistra. Il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 61 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 24mq superficie catastale 25 mq, rendita 131,39€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 14.400,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 16, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma

rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alle scale interne e all'ascensore condominiale, più precisamente è l'8° box da destra e il 7° box da sinistra. Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 62 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato che in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio comunale n 18 del 12/02/2008- il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e regole nella tav. n 04, in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita e fa riferimento all'art. 62 delle N.T.A. Per quanto concerne gli strumenti attuativi ricade in zona "O" 03 Torrione Cerquetta - municipio 15. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli.

Prezzo base d'asta: € 12.600,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 2, piano S2 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 17 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, più precisamente lungo la strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano all'esterno dell'autorimessa vera e propria, subito prima del cancello carrabile di ingresso alla suddetta autorimessa. Percorrendo la strada condominiale, sulla destra, sono presenti tre box auto e il cespite in oggetto è ubicato in posizione centrale. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E Il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 48 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 17 mq superficie catastale 18 mq, rendita 93,07€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 11.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 20, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato attraverso ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio di fronte alla porta di accesso alla scala A e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è il 3° box da sinistra e il 12° box da destra. Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 66 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 12.600,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 24, piano S2
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma

rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione adiacente alla scala A e al relativo ascensore condominiale. Il cespite è dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo risultava funzionante, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 70 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 19 mq superficie catastale 20 mq, rendita 104,01€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 12.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 25, piano S2 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso proprio dietro al blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 71 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 20 mq, rendita 109,49€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 12.300,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 26, piano S2 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti

alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso in prossimità del retro del blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 72 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 72, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 9.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 32, piano S2

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato di fronte al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, alla fine dello spazio di manovra interno che è la prosecuzione della strada condominiale di accesso. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 78 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 78, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 9.300,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 04, piano S2

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio accanto al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, più precisamente, entrando, è il primo a destra. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 50 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda al lotto 1.

Prezzo base d'asta: € 12.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 698/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.229,75

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A10, Graffato 37	Superficie	45,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. L'unità immobiliare in particolare presenta soffitti e pareti ammalorati da presenza di umidità, si evidenziano inoltre efflorescenze e muffe diffuse lungo tutto il parapetto del balcone, in particolare all'altezza del cordolo perimetrale, è inoltre presente una crepa verticale nella porzione centrale del parapetto.		
Descrizione:	<p>L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, ad oggi non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo le autorimesse e i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterni 12 e 37 graffati, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano terra, interno 1. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/03/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e grande terrazzo che si articola su due quote, la porzione più piccola, adiacente all'appartamento, alla medesima quota mentre la porzione più grande è ubicata a una quota di circa 45cm più bassa, collegata da 3 gradini con l'unità immobiliare. Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che la planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si evidenzia la presenza di un angolo cottura non riportato nell'elaborato grafico agli atti, ubicato nell'openspace, più precisamente lungo la parete opposta alla porta finestra che da accesso al terrazzo. Si precisa inoltre che la seconda porzione della terrazza è ubicata circa 45cm al di sotto della quota dell'unità immobiliare ed è raccordata con dei gradini non riportati in planimetria catastale. Catastalmente il cespite prevede una destinazione ufficio ma all'atto del sopralluogo è stato constatato un utilizzo residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale destinazione d'uso e un nuovo accatastamento. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico aggiornato all'ottobre 2005 - Permesso di Costruire - emergono alcune discrepanze: -la sagoma del balcone nel progetto originale non si estende nella porzione antistante alla scala condominiale ma coincide con la larghezza dell'unità immobiliare. Inoltre la profondità della terrazza si limita alla porzione ubicata alla stessa quota dell'appartamento e coperta dai balconi presenti ai piani superiori, non comprende tutta la parte ubicata a quota 45 cm inferiore e raccordata da tre gradini, ne deriva una superficie della terrazza più larga di 2 metri e più profonda di circa metri 4,60; -la sagoma dell'appartamento differisce rispetto agli elaborati in atti in due parti, entrambe situate lungo la parete perimetrale entrando a sinistra. La prima adiacente all'ingresso dove non è stato realizzato lo sguincio e la seconda in corrispondenza del bagno dove non è presente la nicchia probabilmente per un cavedio tecnico. In entrambi i casi la sagoma realizzata è più piccola di quella assentita urbanisticamente. Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un'analisi</p>		

	dell'edificio nel suo complesso e un confronto con i tecnici della Pubblica Amministrazione per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie e/o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.620,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala A, interno 33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 15	Superficie	101,35 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta a rustico, in stato di abbandono; le tracce di umidità presenti sui soffitti sono causate da varie infiltrazioni mentre la rampa di accesso è invasa da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto e autorimesse. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è una autorimessa di circa 330 mq caratterizzata da ingresso carrabile da via della Cerquetta s.n.c., ubicato a pochi metri dal civico 100 e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale all'ingresso di via della Cerquetta, 100. L'ingresso carrabile si apre su una rampa annessa alla proprietà insieme all'aiuola adiacente. La planimetria del cespite in esame si presenta a forma di "L" priva di divisioni interne ma caratterizzata dalla presenza di pilastri. L'ambiente è illuminato da ampie finestre a nastro posizionate in adiacenza del soffitto. E' presente un impianto elettrico non ultimato, la superficie calpestabile è priva di pavimentazione, realizzata in battuto di cemento. Il cespite è distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 8 graffato con il subalterno 15, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 331 mq, rendita 1555,62€, identificata catastalmente al piano terra ma realmente al piano S1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.274,25

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 41, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	41,05 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova nel complesso in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. L'unità immobiliare si trova in condizioni manutentive appena discrete in quanto si riscontrano fenomeni di condensa a pavimento per la presenza del piano piloty al di sotto del solaio, si evidenziano inoltre tracce di muffe sulle pareti. All'esterno si segnala che il parapetto del balcone presenta delle crepe, pochi cm al di sotto della copertina in marmo e tracce di infiltrazioni dal solaio del terrazzo soprastante in prossimità del discendente che si estendono anche nella porzione di parete adiacente rifinita in cortina. Sono presenti crepe di minore entità in modo sporadico e macchie di umidità prevalentemente lungo il parapetto.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. Il complesso immobiliare si articola su tre scale: A, B e C. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 41, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41mq, rendita 1.833,42€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.759,00

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	37,40 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova nel complesso in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. L'unità immobiliare internamente si presenta in ottimo stato manutentivo ma esternamente il solaio di copertura del terrazzo presenta ampie tracce di infiltrazioni. La caldaia a gas collocata nel medesimo terrazzo presenta tracce di ruggine ma all'atto del sopralluogo riferiscono non essere funzionante in quanto sono presenti nell'appartamento scaldia acqua elettrico e condizionatori caldo - freddo, anche i fornelli sono elettrici e l'utenza del gas non è attiva sebbene sia presente l'impianto nell'unità immobiliare.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta si trova prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici		

	del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A,B, e C. Il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. L'edificio si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entro terra. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Al primo e al secondo piano seminterrato troviamo prevalentemente le autorimesse con i box auto e ai piani superiori gli appartamenti con destinazione ufficio. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da mini appartamenti con destinazione A/10, uffici, caratterizzati da terrazzi di dimensioni molto variabili. Il cespite è distinto in catasto al Foglio 45 particella 1802 subalterno 42, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 37mq, rendita 1.100,05€. E' situato alla scala C, piano 1, interno 6. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/02/2023, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato con destinazione residenziale. Si compone di monolocale soggiorno-letto con angolo cottura, bagno e terrazzo ubicato a livello.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.400,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 15, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontali dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 24 mq, protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alla scala B e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è l'7° box da destra e l'8° box da sinistra. Il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 61 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 24mq superficie catastale 25 mq, rendita 131,39€.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.600,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 16, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione centrale proprio di fronte alla porta di accesso alle scale interne e all'ascensore condominiale, più precisamente è l'8° box da destra e il 7° box da sinistra. Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 62 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.400,00

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 2, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta tutto sommato in buone condizioni manutentive nonostante la lampada che		

	illuminava l'ambiente si sia staccata e si renderà necessario un ripristino.
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 17 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, più precisamente lungo la strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano all'esterno dell'autorimessa vera e propria, subito prima del cancello carrabile di ingresso alla suddetta autorimessa. Percorrendo la strada condominiale, sulla destra, sono presenti tre box auto e il cespite in oggetto è ubicato in posizione centrale. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E il cespite è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 48 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 17 mq superficie catastale 18 mq, rendita 93,07€.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.600,00

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 20, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta tutto sommato in buone condizioni manutentive, la corrente elettrica all'atto del sopralluogo non era funzionante.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato attraverso ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio di fronte alla porta di accesso alla scala A e al relativo ascensore condominiale, più precisamente è il 3° box da sinistra e il 12° box da destra. Il cespite è dotato di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti		

	sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 66 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 24, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiata all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiata del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato in posizione adiacente alla scala A e al relativo ascensore condominiale. Il cespite è dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo risultava funzionante, la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti sono prive di intonaco ma pitturate sul cemento grezzo. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 70 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 19 mq superficie catastale 20 mq, rendita 104,01€.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.300,00

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 25, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 71, Zc. 6,	Superficie	10,25 mq

	Categoria C6		
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso proprio dietro al blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 71 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 20 mq, rendita 109,49€.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, interno 26, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 72, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via		

	della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato lungo la prosecuzione della strada condominiale di accesso in prossimità del retro del blocco della scala A e del relativo ascensore condominiale. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 72 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.300,00

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 32, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 78, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 15 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato di fronte al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, alla fine dello spazio di manovra interno che è la prosecuzione della strada condominiale di accesso. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 78 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 14 mq superficie catastale 15 mq, rendita 76,64€.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.600,00

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Cerquetta, 100, edificio A, scala C, interno 04, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 50, Zc. 6,	Superficie	10,50 mq

	Categoria C6		
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato tra il 2006 e il 2009. Si trova in buone condizioni di manutenzione e d'uso sebbene si evidenzia la presenza di lievi distacchi delle pitture dai frontalini dei balconi prevalentemente dell'ultimo piano, la presenza di muffa sulle alzate dei gradini all'aperto, presenza di lievi infiltrazioni in diversi punti. Il box oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni manutentive.</p>		
Descrizione:	<p>L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, fuori del G.R.A. è ubicato nel quadrante nord della città, nel municipio XV, zona La Storta. L'ingresso pedonale si trova in Via della Cerquetta, 100 mentre l'ingresso carrabile in via Morbelli s.n.c.. Via della Cerquetta è una traversa di via Cassia, all'altezza di via Riccardo Morbelli. Venendo dal centro di Roma, La Storta sta subito prima dell'Olgiate all'altezza di Isola Farnese. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, per ora non densamente costruita, infatti sono presenti numerosi lotti liberi. L'immobile sorge in prossimità degli uffici del municipio, dell'istituto comprensivo via Cassia e di un supermercato. Sono inoltre presenti alcuni negozi. Dista circa 1,4 km dalla fermata Olgiate del treno regionale che ha il capolinea a Valle Aurelia. Il complesso immobiliare è composto da tre edifici A, B, e C. L'edificio in cui è ubicato il cespite oggetto di perizia è inserito nella palazzina A. Si compone di tre scale A, B e C, tutte dotate di ascensore e corpo scala condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati prevalentemente ad uffici e due entro terra destinati prevalentemente a box auto. Il complesso immobiliare sorge su un lotto di terreno che presenta un salto di quota. Infatti via della Cerquetta è collegata da una scala con via Morbelli. Il cespite oggetto di perizia è un box auto di circa 20 mq protetto da serranda manuale, ubicato al piano S2 catastalmente S1, caratterizzato da ingresso carrabile da strada condominiale con accesso da via Enrico Bassano e da un ingresso pedonale collegato con ascensore e scale alle unità immobiliari soprastanti e all'ingresso di via della Cerquetta, 100. La pianta si presenta di forma rettangolare priva di divisioni interne. E' ubicato proprio accanto al cancello elettrico di accesso all'autorimessa, più precisamente, entrando, è il primo a destra. E' distinto in catasto al foglio 45 particella 1802 subalterno 50 z.c. 6 categoria C/6 classe 14 consistenza 20 mq superficie catastale 21 mq, rendita 109,49€.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		